Stadt Kirchhain, Kernstadt

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Rußweg II"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 15 – Flurnummer
- 82/1 – Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- BMZ – Baumassenzahl
- Z – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. – Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P – Öffentliche Parkfläche
- Radweg (Hessischer Radfernweg R2)
- Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- RRB – Abwasser (Regenrückhaltebecken, Lage unverbindlich)
- ES – Wasser (Endschacht (Mess-und Regelschacht), Lage unverbindlich)
- L – Löschwasserentnahmestelle (Lage unverbindlich)
- Elektrizität (Lage unverbindlich)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- kV-Freileitung, nicht eingemessen (mit Schutzstreifen)
- Gasleitung, nicht eingemessen (mit Schutzstreifen)
- Trinkwasserleitung des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
- Bestehende Leitungen / Kanäle
- Geplante Leitungen / Kanäle

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V – Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- B – Entwicklungsziel: Blühflächen
- RH – Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- EWM – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Eingrünung-Wall-Mulde

Sonstige Planzeichen

- EAM – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EAM Netz GmbH zu belastende Flächen
- ZMW – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des ZMW zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung (Hochbauten) freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- 205 – Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Gewässerrandstreifen
- 6 4 – Bemaßung (verbindlich)
- Innenaufteilung Verkehrsflächen (unverbindlich)
- Mast (nicht eingemessen)
- 1. BA / 2. BA – Bauabschnitte

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rußweg II" ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost" von 2023 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus drei Plankarten, dem Teilplan 1/3 (Planzeichnung) und 2/3 (Externer Artenschutzausgleich) sowie 3/3 (Nachrichtliche Übernahme anerkannter Ökopunktemaßnahmen).

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für die baulichen Anlagen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen:

1.1.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Oberkante der Gebäude über NN gelten nicht für die in der Plankarte eingezeichneten Schutzbereiche zu den KV-Freileitungen. Die abschließende Höhe der Gebäude muss im Rahmen des Bauantrages in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bestimmt werden und darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

1.1.2 Die nachfolgend aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbeflächen genutzt werden:

Schutzbereich Maste 102 – 103 (LH-11-3002)

Schutzbereich Maste 002 – 003 (LH-11-1085)

Schutzbereich Maste 003 – 004 (LH-11-1085)

Schutzbereich Maste 002 – 003 (LH-11-1028)

Schutzbereich Maste 103 – 104 (LH-11-1156)

Folgende Mastbereiche müssen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden:

Mast 003 der LH-11-1085: in einem Umkreis von 10,00 m Radius.

Mast 002 der LH-11-1028: in einem Umkreis von 10,00 m Radius.

Mast 003 der LH-11-1028: in einem Umkreis von 10,00 m Radius.

Mast 103 der LH-11-1156: in einem Umkreis von 10,00 m Radius.

Mast 104 der LH-11-1156: in einem Umkreis von 10,00 m Radius.

Der 10 Meter Radius bemisst sich nach dem äußeren Rand der Punktfundamente.

Auf den Hinweis 4.5 wird verwiesen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

1.2.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, unzulässig.

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt die Höhenfestsetzung durch die Oberkante des Gebäudes über Normalnull ($OKGeb_{NN.}$) gemäß Nutzungsschablone von 218 m (GE 1b & GE 4a) bzw. 219 m (GE 1a) bzw. 222 m (GE 3b) bzw. 222,50 m (GE 2 & GE 4b) bzw. 225 m (GE 3a). Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen über Normalnull.

1.3.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen, über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet sowie Flutlichtmasten bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Ausnahme: Siehe textliche Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

1.4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden.

1.4.2 Ausnahme: Im Bereich der Anpflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Im Bereich der Freihalteschutzstreifen zu den Hochspannungsfreileitungsmasten und Gasleitungen sind Hochbauten nicht zulässig. Im Übrigen wird auf die Vorgaben der Leitungsträger unter den Hinweisen 4.5 und in der Begründung hingewiesen, die zwingend zu beachten sind.

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in den Randbereichen der baulichen Nutzungen Rigolen-Mulden-Systeme anzulegen, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.

1.6.2 Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

1.6.3 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1000m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen, siehe textliche Festsetzung 1.9.1.

1.6.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.6.5 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Entwicklungsziel: Blühfläche

Maßnahme: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Einsaat durch eine blütenreiche, regionaltypische Saatgutmischung durchzuführen. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen.

1.7.2 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Maßnahme: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind zusätzliche Totholzhaufen anzulegen.

Pflegehinweis: Das Reptilienhabitat ist regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd zu pflegen und das Mahdgut abzufahren (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm oder manuelle Mahd).

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

1.8.1 Je Verwaltungs- und Bürogebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Die Vorgaben zur Dachbegrünung gemäß textliche Festsetzung 1.9.6 sind zu beachten.

1.8.2 Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren oder alternativ eine Dachbegrünung auf 50% der Fläche vorzunehmen. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.9.1 Stellplätze mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung (durch Bodendecker) zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.9.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt 1 Baum je 15 qm (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B., STU 14-16 cm) und 1 Strauch je 5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

1.9.3 Im Bereich der Anpflanzungsflächen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist nur die Pflanzung von Sträuchern auf einem 60cm hohen Erdwall mit einer zum Außenbereich hin vorgelagerten Mulde anzulegen (siehe Systemskizze in der Begründung). Neben den Anpflanzungen ist der Wall mit geeignetem gebietsheimischen artenreichen Saatgut zu begrünen. In der Plankarte sind die Bereiche mit EWM (Eingrünung-Wall-Mulde) gekennzeichnet.

1.9.4 Je Planzeichen (Laubbaum) gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Artenauswahl siehe 4.1.

1.9.5 Die Festsetzungen 1.9.1 bis 1.9.4 gelten nicht in den Leitungsschutzbereichen. Die Bestimmungen hierfür sind unter den Hinweisen 4.5 und in der Begründung aufgeführt.

1.9.6 Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen. Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

1.9.7 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen (Fenster, Lichtbänder, Türen, Hallentore etc.) ≤ 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen (gemäß Artenliste 4.1) zu begrünen.

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.10.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,25 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.4.1 und 1.4.2 sind zu beachten.

1.10.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.4.1 und 1.4.2 sind zu beachten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0°-20° zulässig. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde oder nicht-reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Ausnahme: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Gestaltung und Errichtung neuer Werbeanlagen:

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen sowie Fremdwerbung ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,50 m.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Fremdwerbung.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände zulässig. Der Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3.2 Es sind ausschließlich gebrochene (= offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

2.3.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste 4.1).

2.4.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften (mehr als 5m²) Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.1.2 In den Gewerbegebieten ist auf den entstehenden Baugrundstücken eine Retention (quantitative Regenwasserbehandlung) derartig anzulegen, sodass eine Abflussmenge von 10 l/s*ha in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht überschritten wird. Die Bemessungsparameter und der Nachweis erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Entwässerungsantrages zum jeweiligen Grundstück.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides – Spitzahorn	Malus domestica – Apfel
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus communis – Birne
Prunus padus – Traubenkirsche	Pyrus pyraster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

4.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter-Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung / Vorgaben für den Außenbereich).

4.3 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kirchhain in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.4 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.5 Infrastrukturleitungen im Plangebiet:

Es sind 110-kV-Hochspannungsfrei- und Fernmeldeleitungen der **Avacon Netz GMBH** betroffen. Die Sicherheitsabstände zu den 110-kV-Hochspannungsfreileitungen „Kirchhain-Allendorf/Süd", LH-11-1028 (Mast 001-004), „Kirchhain-Ohmtal", LH-11-1085 (Mast 002-004) und „Treysa-Kirchhain". LH-11-1156 (Mast 102-105) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Im Plangebiet befindet sich die 110kV Bahnstromleitung Borken-Fronhausen der **Deutschen Bahn AG (Bahnstromfernleitung Nr. 0472)**. Konkret ist die DB in dem Bereich mit den Masten 6368-6369 betroffen.

Im Geltungsbereich befindet sich die 380/110-kV-Ltg. Borken- Giessen/N, Ltg. Nr. P3002, Mast 102-103 der **Tennet TSO GmbH**.

Die Leitungsschutzstreifen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen gemäß Plankarte sind von baulichen Anlagen (Hochbauten), die den Höhenvorgaben in Festsetzung 1.1.1 nicht entsprechen, gemäß den Schutzbestimmungen freizuhalten. Auf die DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100 wird verwiesen. Weitere Hinweise zu den einzelnen Leitungen siehe Begründung.

Hinweis: Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so sind die Netzbetreibergesellschaften berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Weitere Hinweise zu den einzelnen Leitungen siehe Begründung.

Im Plangebiet verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der **EAM Netz GmbH**. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Im Plangebiet verläuft eine Kabelschutzrohranlage (KSR) der **GasLINE GmbH & Co.KG** mit Lichtwellenleiter (LWL)-Kabeln. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten. Weitere Hinweise siehe Begründung. Die Überbauung der KSR-Anlage einschließlich des Schutzstreifens gleich welcher Art ist nicht zulässig. Rigolen und Mulden sind außerhalb des Schutzstreifens der KSR-Anlage anzuordnen. Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Schutzstreifen nur nach Abstimmung mit der GasLINE GmbH erlaubt sind. Stützmauern sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Bäume, Hecken, und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone West GmbH**. Bei objektbezogenen Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich vom **Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke** (ZMW) folgende Infrastruktur:

Hauptwasserleitung 4.123 DN 200 St (KKS) mit Mess- + Druckminderungsschacht.

Fernmeldemodul (überörtlich) 20x2x0,8

Ortsnetzversorgungs- und Hausanschlussleitungen einschl. Armaturen.

Im Bereich des 6m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW (jeweils 3,0m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

4.7 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.8 Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei sollgrundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

4.9 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller zu unterzeichnen.

4.10 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.11 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „534-001 WSG Wohratal-Stadtallendorf". Die Verordnungen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/1987, S.2373) und 09.11.2005 (StAnz. 51/2005, S. 4678) sind zu beachten.

4.12 Artenschutz

4.12.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

4.12.2 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4.12.3 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.13 Untere Naturschutzbehörde

Für die erforderlichen Maßnahmen (Ausgleich und eingriffsminimierende Maßnahmen) ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf der Umsetzungsebene zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.14 Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B62

4.14.1 Gemäß § 9 FStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B62) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.

4.14.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2c FStrG innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

4.15 Hinweise zur gebietsinternen Niederschlagsentwässerung

Die Retention auf den gewerblichen Baugrundstücken ist gemäß DWA-A 117 zu schaffen.

Für die qualitative Niederschlagswasserbehandlung gelten die Regelwerke der DWA-A 102. Der Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum jeweiligen Baugrundstück.

Für die Bauwerke der Anlagen der Niederschlagsentwässerung der entstehenden Grundstücke erfolgt die jährliche Nachweispflicht des Grundstückseigentümers über den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktion der Anlagen gegenüber dem Träger der Abwasserentsorgung (Stadt Kirchhain).

4.16 Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain

In den angrenzenden Grundstücken (im Südwesten im Bereich der Alsfelder Straße) des Plangebietes sind folgende Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Stadtallendorf-Kirchhain betroffen:

Sammelleitung für Abwasser, Entlastungskanal vom Sammler Nord zum Hauptsammler Stadtallendorf-Kirchhain (AAK 240): DN 450 Stz und DN 500 Stahlbeton

Schachtbauwerke

Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.17 RP Gießen Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Bereich des Flurstücks 129. Informationen über die Art des Nachweises liegen hier nicht vor. Daher ist bei Baumaßnahmen im Bereich des Flurstücks 129 in der Flur 16 auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zutreffen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___.______

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ________________________________.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kirchhain, den ___.___.______

____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Kirchhain, den ___.___.______

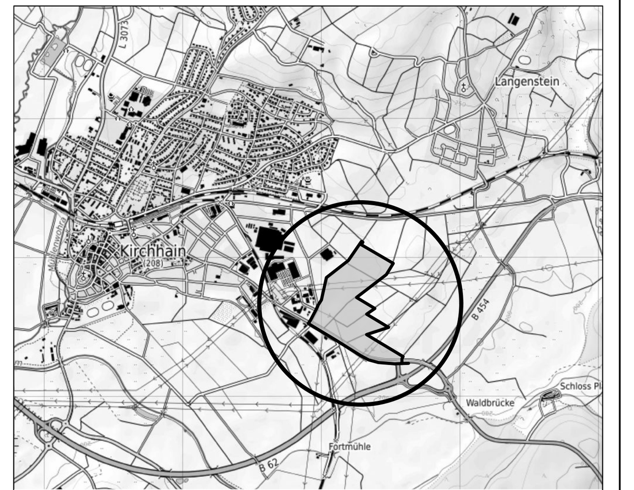
____

Bürgermeister

Stadt Kirchhain, Kernstadt

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Rußweg II"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Teilplan 1/3

Stand:	16.01.2024 14.02.2024 28.03.2024 11.12.2024
Projektleitung:	Wolf / Lindner
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	23-2954