

Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Niederjossa

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 50

„Gleberück / Struthfeld“

Entwurf

Planstand: 31.03.2025

Projektnummer: 23-2874

Projektleitung: Adler / Kempel

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Gewerbe- und Logistikpark (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe- und Logistikpark“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben und Anlagen, deren Hauptzweck die Beschaffung, die Zwischenproduktion, die Lagerung, der Umschlag, die Kommissionierung, die Distribution und der Transport von Waren und Gütern aller Art ist.

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind allgemein zulässig:

1. Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Waren und Güter aller Art,
2. betriebliche Sozialeinrichtungen und dem Nutzungszweck entsprechende Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräume,
3. Verkehrs- und Stellflächen,
4. Park- und Stellplätze,
5. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sowie sonstige Nebenanlagen.

1.1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:

1. der Versorgung des Sondergebietes dienende gastronomische Einrichtungen,
2. sonstige Gewerbebetriebe und Dienstleistungen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehen.

1.1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Sondergebiet.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Zu- und Umfahrten, Zuwegungen und Unterhaltungswege sowie Stützmauern und -wände zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrten sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind als naturnahe Grünflächen anzulegen und dienen der Anlage von Abschlagsgräben zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet sowie der Sicherung bestehender Wegseitengräben. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

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

1.8.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist, durch Initialpflanzungen innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ein geschlossener Feldgehölzstreifen zu entwickeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Die Bereiche außerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zunächst durch eine ein- bis zweischürige Mahd als Extensivgrünland zu entwickeln und anschließend in die Sukzession mit einzubeziehen; Pflegerückschnitte sind bei Bedarf abschnittsweise zulässig.

- 1.8.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ sind durch eine zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb der im Bereich der Plankarte 1 festgesetzten Flächen ist hierbei ein jährlich rotierender Teil von bis zu 10 % der gesamten dortigen Maßnahmenfläche mit einer Breite von mindestens 6 m von der Mahd oder Beweidung auszuschließen und über den Winter als Altgrasstreifen zu belassen. Für die Neuanlage des Grünlands ist jeweils regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder eine Mahdgutübertragung mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche anzuwenden.
- 1.8.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Staudensaum“ dienen der Sicherung des bestehenden Wegseitengrabens sowie dem Erhalt der begleitenden Saumstruktur unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens der Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) sowie ihrer Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*). Innerhalb dieser Flächen sind die Mahdzeitpunkte an die ökologischen Ansprüche der Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) anzupassen. Der erste Schnitt hat demnach vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt nach dem 01. September eines jeden Jahres zu erfolgen; fällt der zweite Aufwuchs schwach aus, kann auf den zweiten Schnitt verzichtet werden.
- 1.8.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölzsaum“ sind vorhandene standortgerechte Laubgehölze zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- 1.8.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ sind als Ersatzfläche für die Feldlerche jeweils mehrjährige Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.
- 1.9.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder der Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

- 1.9.3 Im Sondergebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Die Festsetzung gilt auch bei einer nächtlichen Beleuchtungspflicht insbesondere aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder die Pflicht zur Verkehrssicherung keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.
- 1.9.4 Innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerverlauf der Fulda festgesetzten Wasserflächen wird zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen abschnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinblöcke als Lenkungsbuhnen vor Ort wieder einzubauen sind. Zudem können Baumweiden als Strömunglenker angepflanzt werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- 1.10 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-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.10.1 Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 1.10.2 Die Solarmindestfläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.

1.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.11.1 Im Sondergebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 1.11.2 Innerhalb des Sondergebietes ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm und je Baumsymbol mit der Bezeichnung „G“ mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 20 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.11.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.11.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 20 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	Prunus avium – Vogelkirsche
Castanea sativa – Esskastanie	Quercus petraea – Traubeneiche
Fraxinus excelsior – Esche	Quercus robur – Stieleiche
Juglans regia – Walnuss	Tilia cordata – Winterlinde

- 1.11.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Initialpflanzung von einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen.

Artenliste

Acer campestre – Feldahorn	Rosa spinosissima – Bibernelle
Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne	Rosa tomentosa – Filzrose
Carpinus betulus – Hainbuche	Rosa villosa – Apfelrose
Cornus mas – Kornelkirsche	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Corylus avellana – Gemeine Hasel	Sambucus racemosa – Roter Holunder
Crataegus spec. – Weißdorn	Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia – Eberesche
Frangula alnus – Echter Faulbaum	Sorbus domestica – Speierling
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Sorbus torminalis – Elsbeere
Malus sylvestris – Wildapfel	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Prunus spinosa – Schlehe	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Pyrus pyaster – Wildbirne	

1.11.6 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,20 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.11.7 Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen.

1.11.8 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.12 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die gemäß Ziffer 1.8 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie die gemäß Ziffer 1.9.4 festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

1.13 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Sondergebiet ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.2 Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.2.2 Fremdwerbung sowie isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig.

2.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.2.4 Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- 2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Niederaula in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

3.3 Bodendenkmäler

- 3.3.1 Innerhalb sowie in räumlicher Nähe des Plangebietes sind die beiden Bodendenkmäler „Burg Glauberg“ und „Steinartefakte auf dem Gleberück“ bekannt. Die Stelle der Burg Glauberg (Fundstelle „Niederjossa 3“) wurde einschließlich einer Schutzzone von der Beplanung ausgenommen. Zudem wurde die Planung an die Ergebnisse der bereits erfolgten geophysikalischen Untersuchung (Posselt & Zickgraf Prospektionen, Abschlussbericht vom 29.06.2023) angepasst und zugunsten der entdeckten archäologischen Strukturen südlich der Burg Glauberg (Flur 7, Flurstück 41/2), die zur Vorbürgsiedlung gehört haben können, geändert. Der neu von der Beplanung ausgesparte Bereich (Flur 7, Flurstück 41/2) ist aufgrund der dort festgestellten archäologischen Befunde vor Befahrung sowie Erdabträgen oder -auflagerungen während der Bauarbeiten durch eine optische Abgrenzung (wie z.B. Bauzaun) und danach zu schützen. Ferner sind im weiteren Umfeld des nordwestlichen Randbereiches des überplanten Gebietes unter der Fundstelle „Niederjossa 6“ paläo-mesolithische Funde bekannt und es wurden bei der geophysikalischen Untersuchung in diesem

Bereich des Plangebietes weitere archäologische Strukturen festgestellt. Daher erfolgte neben der bereits stattgefundenen geomagnetischen Datenerhebung als bauvorgreifende Maßnahme auch bereits eine archäologische Geländebegehung.

3.3.2 Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde der Messungen und der Fundstelle „Niederjossa 6“ zu überprüfen und später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, werden bei der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich des Plangebietes archäologische Gutachten, d.h. vorbereitende archäologische Untersuchungen (§ 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG) erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG) sind. So werden im Bereich der per Messung festgestellten archäologischen Befunde vor weiteren Planungsschritten noch Testschnitte durch eine Ausgrabungsfirma nötig, die so früh wie möglich mit der Fachbehörde näher abzusprechen sind und durch diese festgelegt werden. Sollten dabei bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3.3.3 Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bekannt, 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).

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 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).

3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.5 Überschwemmungsgebiet

- 3.5.1 Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 teilweise und im Bereich der Plankarte 4 vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Fulda (HQ 100).
- 3.5.2 In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

3.6 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 teilweise innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) der Fulda, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

3.7 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

- 3.7.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

3.7.2 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden.

3.7.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.8 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen

3.8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.8.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- 1) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

- 2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.9 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

- 3.9.1 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
- 3.9.2 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- 3.9.3 Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

3.10 Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 teilweise und im Bereich der Plankarte 4 vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes 5024-401 „Fuldata zwischen Rotenburg und Niederaula“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ vom 18.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Erfordernis einer Genehmigung von bestimmten Maßnahmen oder Handlungen durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen.

3.11 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.11.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das Schnittgut abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig. Die Pflege der Flächen findet zweimal im Jahr mit einem ersten Mäh- oder Beweidungsdurchgang ab Mitte Juni und einem zweiten Mäh- oder Beweidungsdurchgang ab Ende August statt.
- 3.11.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Staudensaum“ ist das Schnittgut abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig. Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen des Grabens ist im Zeitraum von Oktober bis Februar grundsätzlich zulässig; umfangreichere Räumungsarbeiten sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.11.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ erfolgt die erste Einsaat einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung (z.B. Feldlerchenmix) im Herbst. Im ersten und im zweiten Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im dritten Jahr wird im Herbst eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Im vierten und im fünften Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im sechsten Jahr wird im Herbst erneut eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig.

3.12 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.12.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und darüber hinaus die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche, Mäusebussard und Rotmilan innerhalb sowie in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.
- 3.12.2 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.

- 3.12.3 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 3.12.4 Bäume und Gehölze, die Höhlungen aufweisen, sind vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf Tierbesatz zu überprüfen. Bei besetzten Höhlen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.12.5 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September ist der gesamte bisher ackerbaulich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen für Vögel einstellen können. Zudem sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachliche qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

3.13 Gesetzlich geschützte Biotope

Die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe östlich der Straße An der Landwehr stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

3.14 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.14.1 Für die Außenbeleuchtung ist auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

3.14.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.14.3 Zur Vermeidung von Blend- oder Störfwirkungen der Flora und Fauna im Eichenmischwald östlich des Plangebietes durch Geräusch-, Licht-, Staub- und Schadstoffeinträge ist nach Möglichkeit auf Bauarbeiten in der Dämmerung und in der Nacht sowie auf nächtliche Beleuchtung zu verzichten und der Wald während der Bauphase in geeigneter Form z.B. mittels Bauzaun mit Plane abzuschirmen.

3.15 Flurbereinigungsverfahren

Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) abzustimmen.

3.16 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

<i>Acer campestre</i> – Feldahorn	<i>Quercus petraea</i> – Traubeneiche
<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Quercus robur</i> – Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i> – Bergahorn	<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche
<i>Prunus avium</i> – Vogelkirsche	<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde
<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche	<i>Tilia platyphyllos</i> – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

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

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

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

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – 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.