

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Fuldata "Hinter der Mönchswiese"

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung er Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)** in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 05.12.2016 (GVBl. S. 211)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind:
- nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur für einzelhandelsrelevantes Sortiment sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
Ausgenommen davon ist der Verkauf von Produkten, die durch die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet selber herge-stellt, weiterver- oder bearbeitet wurden auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bzw. bis maximal 100 m² pro Betrieb.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maximale Grundflächenzahl gemäß § 16 und § 19 BauNVO

GRZ 0,8
Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Bezugsgröße für die Berechnung der GRZ ist die gesamte Fläche des als Gewerbegebiet festgesetzten Baugrundstücks

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO § 23)

Die Baugrenze umgrenzt die überbaubare Grundstücksfläche. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig. Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen: 10,00 m

Es gilt die Höhe von der gemittelten Geländehöhe an der Hauswand bis zur Gebäudeoberkante. Da keine Dachform festgesetzt wird, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des höchsten Gebäudeteils.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis maximal 1,00 m zulässig.

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

Dachbegrünung: Dächer sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Schicht für die Vegetation muss mindestens 10 cm betragen, bei Verwendung von Vegetationsmatten mit entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm. Dachflächen, die für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, genutzt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz der Insekten und nachtaktiver Tierarten ist nächtliche Dauerbeleuchtung nicht zulässig. Notwendige Beleuchtungen sind in Nacht- und Dämmerungszeiten nur in Form vollarbeschirmter, zielgerichteter Lampen, die im installierten Zustand nur unterhalb der horizontalen abstrahlen. Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmitteln (Strahlung im langwelligen Bereich, Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering) zulässig.

Helle Gebäudewände sind nicht anzustrahlen.
Die Beleuchtung ist auf die Zeiten zu beschränken, in der sie tatsächlich benötigt wird. Dies ist durch die Nutzung von Bewegungsmeldern oder die Festlegung von Betriebszeiten, die mit der UNB abzustimmen sind, zu gewährleisten.

3b. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. durch 2 Mahdgänge jährlich mit Abtransport des Mahdguts nach 3 Tagen. Die erste Mahd soll nach dem 15. Juni stattfinden. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.

Die Bepflanzung der umgrenzten Bereiche ist zu erhalten und bei Abgang von Gehölzen zu ersetzen.

2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Flurstücks 61/2 der Flur 4 der Gemarkung Wilhelmshausen (Teilbereich B) ist das Grünland extensiv zu pflegen.

Für die extensiv genutzte Grünlandfläche gelten folgende Vorgaben/Pflegevorgaben:

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni bzw. erst nach Abschluss der Blütezeit der dort festgestellten Orchideen erfolgen darf,
- das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.
- Zur Fulda hin ist der dortige Gehölzstreifen mit vorgelagerter Hochstaudenflur zu erhalten.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.

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

Anpflanzung von hochstämmigen gebietsheimischen Laubbäumen, die Standorte sind schematisch dargestellt und können an örtliche Gegebenheiten angepasst werden.

5. Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (© HVBG)

Umriss vorhandener Gebäude

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB): Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bergsenkungsgebiets aufgrund vormaliger Bergbautätigkeiten. Erfahrungsgemäß klingen die Setzungenbewegungen im Deckgebirge innerhalb der ersten 10-20 Jahre nach Beendigung der Gewinnung ab. Der Baugrund ist jedoch dauerhaft gestört und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über lange Zeiträume hinweg weitere Bewegungen im Untergrund auftreten. Diese Besonderheit muss bei jeglicher baulicher Nutzung berücksichtigt werden. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen (auch Ver- und Versorgungsanlagen), ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten und im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Behandlung von Niederschlagswasser: Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen- stehen".

Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. dezentralen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten (insbesondere des auf den Dachflächen anfallenden) Niederschlagswassers ist einer Einleitung in die Mischwasser-kanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen.

Erdwärmesonden: Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu stellen.

Bodenschutz: Soweit die Verwertung oder die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubes nicht Gegenstand einer Zulassung nach ande-ren Rechtsvorschriften ist, ist dies gem. § 4 Abs. 3 HAiBodSchG i. V. m. § 6 BBodSchV beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel spätestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Kampfmittel: Gem. Stellungnahme des RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, hat die Auswertung der Luftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 der Gemeinde Fuldata wurde gemäß § 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet. Sie erhielten bis einschließlich Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Fuldata bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis einschließlich durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Fuldata und durch öffentliche Auslegung im Rathaus stattgefunden.

3. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am behandelt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde gebilligt, die Offenlegung beschlossen

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 38 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Eine öffentliche Auslegung fand parallel im Rathaus statt. Die amtliche Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am Im Internet sowie im Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich.

5. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, wurden durch die Gemeindevertretung am behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung vom ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am durch die Gemeindevertretung beschlossen worden.

(Ort, Datum, Siegel) K. Schreiber, Bürgermeister

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel) K. Schreiber, Bürgermeister

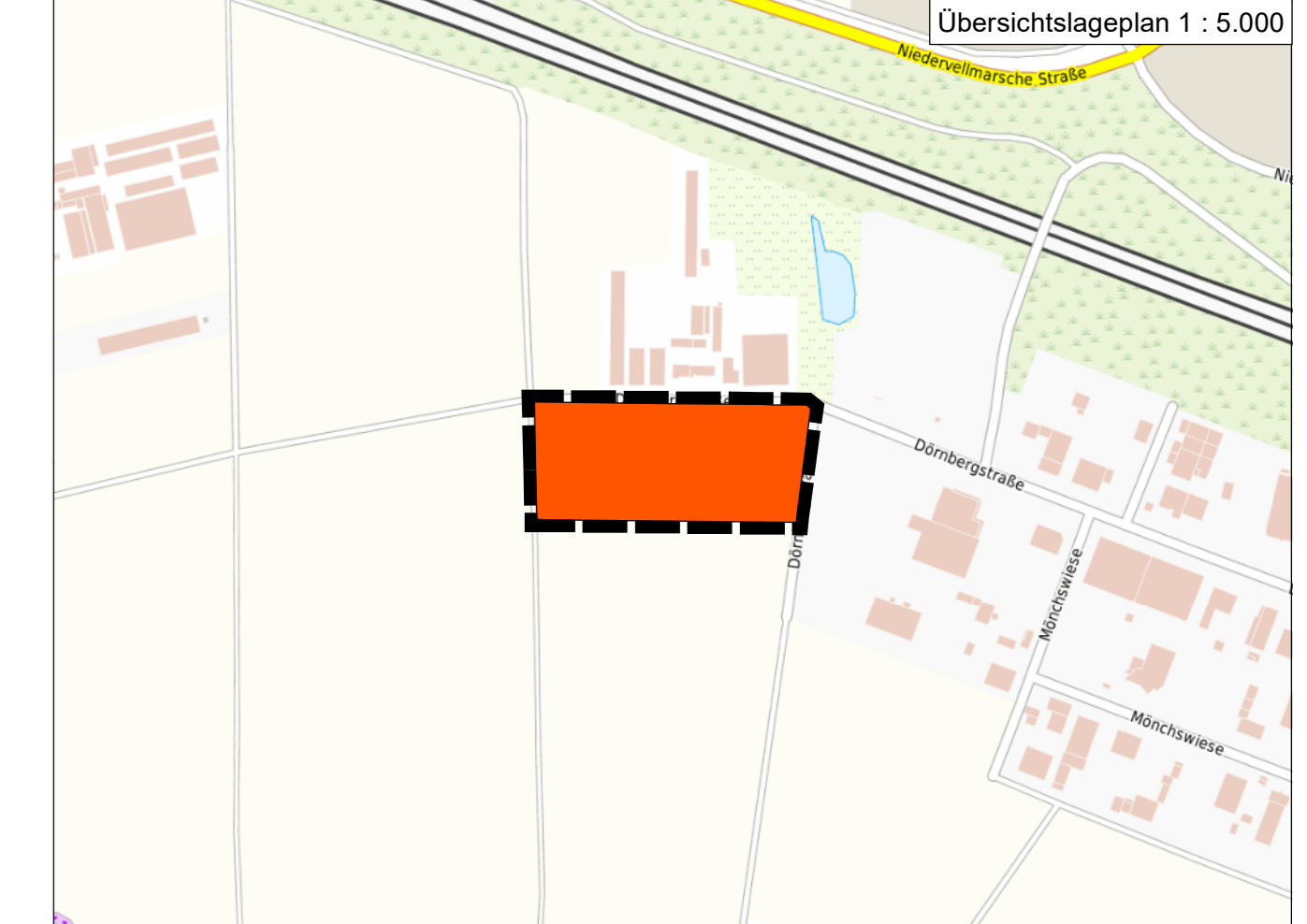
8. Bekanntmachung und Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Internet auf der Seite der Gemeinde Fuldata ortsüblich in bekanntgemacht worden. Den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht kann jedermann im Internet und im Baumt der Gemeinde Fuldata während der Sprechzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erlangen. Der Bebauungsplan Nr. 38 "Hinter der Mönchswiese" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegel) K. Schreiber, Bürgermeister

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Homburg, den
Amt für Bodenmanagement Homburg



Gemeinde Fuldata
Am Rathaus 9
34233 Fuldata

GEMEINDE FULDATAL

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Fuldata im Ortsteil Ihringshausen "Hinter der Mönchswiese"

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) so wie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

13.02.2024

BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH

BÖF naturkultur GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
Tel: 0561 5798936
www.boef-nk.de