

Erste vereinfachte Änderung für einen Teilbereich des

Bebauungsplans Nr. 27 " Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen

Textliche Festsetzungen

- Entwurf -

Stand: 05. Januar 2024



Gemeinde Fuldata
Fachbereich 4 – Hochbau
Am Rathaus 9
34233 Fuldata

Bearbeitung:



Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de
Michael linker und Sebastian Stürzel

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verhältnis zum Ursprungsplan

Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, sofern hiervon nicht nachfolgend oder in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung abgewichen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen sowie Zufahrten,
- eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- infrastrukturelle Nebenanlagen (u.a. Sicherheitstechnik), Pausenunterstände und Anlagen die der Versorgung und Verteilung des Gebiets mit Energie dienen,
- Einfriedungen und Fahrradabstellplätze auch überdacht einschl. Ausstattung,
- Flächen die gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind,

- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB für Stellplätze.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Zweckbestimmung: Randeingrünung

In Ergänzung sind darüber hinaus in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung begrünte Böschungen und Stützbauwerke zur Böschung wie z.B. Winkelstützen, Mauerwinkelstützen und vergleichbares zulässig.

4.2 Zweckbestimmung: Ausgleich

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Ausgleich sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Anlage eines 2 m breiten Sukzessionsstreifen für Pflegezwecke ist zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ des Ursprungsbebauungsplans entfällt für den Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung.

5.2 Neu errichtete Böschungen sind vollumfänglich mit flachwachsenden Bodendeckern zu begrünen.

5.3 Einfriedungen

Die Festsetzung Nr. 1.12.1 „Einfriedungen“ des Ursprungsbebauungsplans werden im GE 3.2 und 4.2 des Teilbereichs der 1. vereinfachten Änderung wie folgt ersetzt: Einfriedungen entlang der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen Randeingrünung und Baumreihe sowie entlang der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Bereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Einfriedungen anstelle der flächigen Begrünung mit Kletterpflanzen ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen in einem Abstand von maximal 1 m zur Einfriedung anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist mit Gehölzpflanzungen zu versehen.

6. Abweichung von der Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen

- 6.1 In Abweichung von der „Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen“ müssen Regelstellplätze nur eine Mindestgröße von 12,5 m² bei einer Mindestlänge von 5,00 m und einer Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Die Mindestgröße für Regelfahrradstellplätze entfällt. Die Verpflichtung zur Errichtung der Abstellplätze für Sonderfahräder entfällt. Stellplätze sind ab 1.500 qm befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Pflanzfläche ist durch Kantensteine o. ä. zu sichern.

7. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 sowie Abs. 6 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser ist als begrüntes und bepflanztes offenes Mulden- und Rigolen System anzulegen. Für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Einfriedungen und Geländeabfahrungen

In Abweichung von der HBO sind Einfriedungen aus z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,50 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und Abböschungen zulässig. Wo Abböschungen nicht möglich sind, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m oder eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung bis zu einer Höhe von 5,00 m an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig.

2. Insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze, Werbeanlagen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht

entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.

November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5) m.W.v. 12.01.2023.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).

Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (**Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata**) in ihrer jeweils gültigen Fassung