

Bebauungsplan Nr. 34

„Trieschäcker“

Gemeinde Willingshausen - Schwalm-Eder-Kreis

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Ziffer 1 und 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

b) Mischgebiet gemäß § 6 (1) BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

a) Gewerbegebiet

0,8 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
2. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis auf eine GRZ von 0,9 zulässig.

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

240 m NN Maximale Firsthöhe

> 10° Mindestdachneigung

Dachgauben sind nicht zulässig.

b) Mischgebiet - Teilgebiet 1

0,6 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
2. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis auf eine GRZ von 0,8 zulässig.

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

236 m NN Maximale Firsthöhe

> 10° Mindestdachneigung

Dachgauben sind nicht zulässig.

b) Mischgebiet - Teilgebiet 2

0,6 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
2. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis auf eine GRZ von 0,8 zulässig.

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

240 m NN Maximale Firsthöhe

> 10° Mindestdachneigung

Dachgauben sind nicht zulässig.

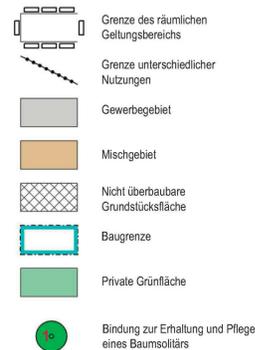
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise.

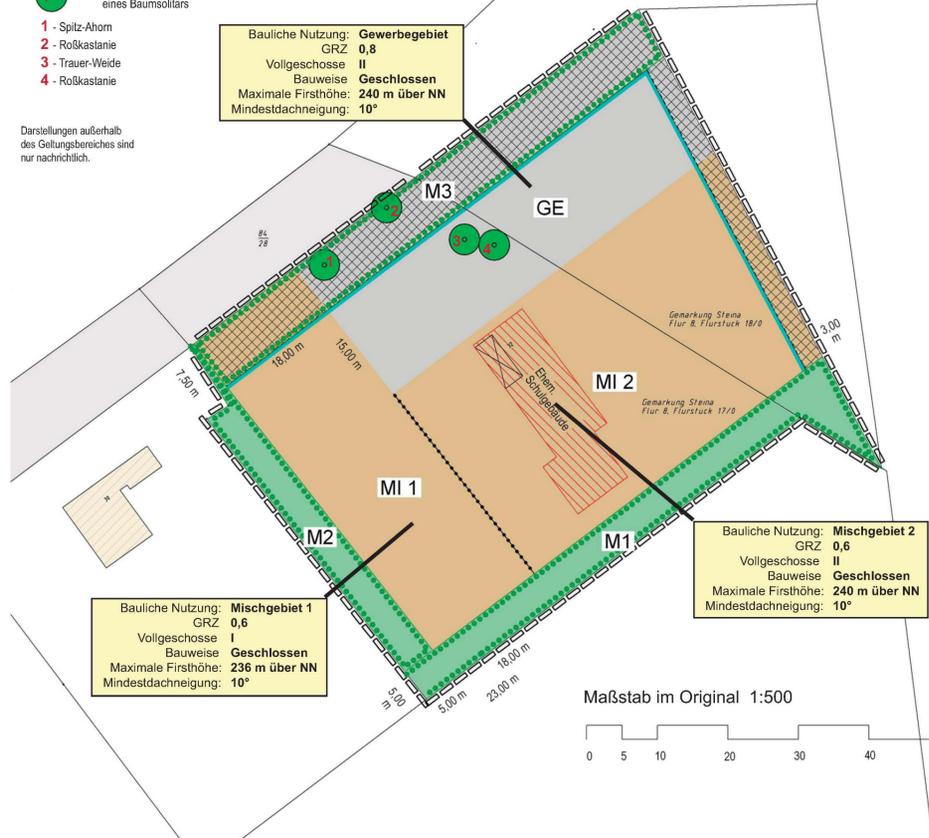
Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

4. Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen.



Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.



5. Grünflächenanteil

Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Flächen für die Herrichtung von Grünanlagen vorzusehen.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) in nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen:

M 1

Zweireihige Pflanzung von Gehölzen der Gehölzliste 2 auf mindestens 5,0 m breiten Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in jeweils mindestens 10,0 m langen Teilflächen und mit Unterbrechungen der Bestockung in einer maximalen Ausdehnung von 6,0 m in der Längsachse. Pflanzung von Gehölzen der Gehölzliste 1 im Abstand von drei Metern zur südlichen Grundstücksgrenze in den Unterbrechungen der Heckenbestockung. Die nachbarschaftrechtlichen Vorgaben sind durch regelmäßigen Rückschnitt der Baumgehölze auf eine maximal größte Höhe von sechs Metern zu gewährleisten.
Die Entwicklung der Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes.

M 2

Zweireihige Pflanzung von Gehölzen der Gehölzliste 2 auf mindestens 5,0 m breiten Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in jeweils mindestens 10,0 m langen Teilflächen und mit Unterbrechungen der Bestockung in

Zeichnerische Darstellung



B. Textliche Festsetzungen aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen

1. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Oberflächenwasser kann im Sinne des § 51 (3) WHG grundsätzlich und soweit dies ohne Schädigungen des Naturhaushaltes zugelassen werden kann dem Landschaftshaushalt zurückgeführt werden. Die Zulässigkeit der Rückführung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen wird an den Nachweis der schadlosen Ableitung gebunden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann für die betriebliche Nutzung (Toilettenanlagen, Bewässerung der Außenanlagen etc.) aufgefangen werden.

2. Einfriedungen

Zulässig sind Stahlrank- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m. Sockelmauern sind nicht zugelassen. Einfriedungen mit Gehölzen sind unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Bei der Bepflanzung und Einzäunung des Geländes sind die nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe im Sinne § 14 BNatSchG werden zur naturschutzrechtlichen Kompensation mit der Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 10.000 Euro zur Verwendung für die Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kompensiert.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZ)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Willingshausen
- Entwässerungssatzung der Gemeinde Willingshausen
- Denkmalschutzgesetz (DschG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

C. Empfehlungen

1. Farbliche Gestaltung der Gebäude und der Dächer

Zur Anpassung der Gebäudekörper in die ortstypischen Gegebenheiten sollte die Farbgebung der Außenwände mit hellen, möglichst weißlich bis grauen, jedoch nicht-grelen Farbtönen erfolgen. Die Dachflächen sollten in einem nicht-glänzenden Rotton ausgeführt werden.

2. Fassadenbegrünungen

Zur ökologischen Aufwertung größerer Wandflächen, zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten sowie zur Förderung geländeklimatisch/lufthygienischer Effekte (Transpiration und Filterfunktion der Pflanzen) sollten an den Fassaden der Gebäude, soweit möglich, Rank- und Kletterpflanzen angepflanzt werden. Die Größe der dazu erforderlichen offenen Pflanzflächen sollte 2,0 qm nicht unterschreiten.

3. Sonnenenergienutzung

Zur Minderung des Energieverbrauchs aus nicht regenerativen Energiequellen sollten die Dachflächen, soweit möglich, zur Nutzung thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergieanlagen herangezogen werden.

4. Verwendung von Bodenaushub

Zur Minderung des Verlustes unbelasteter Böden soll der im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen aufgrund des Bebauungsplanes anfallende Bodenaushub entsprechend seinen Qualitäten nach Möglichkeit bei der Herrichtung der Außenanlagen verwendet werden. Sofern solche Möglichkeiten nicht oder nicht im erforderlichen Umfang im Bereich des Bebauungsplanes bestehen, sollte kulturfähiger Bodenaushub einer adäquaten Verwertung in der Landwirtschaft oder im Garten- und Landschaftsbau zugeführt und durch entsprechende Kultivierungsmaßnahmen die Kompensation des Verlusts von Bodenfunktionen gewährleistet werden. Bei der Verwertung des anfallenden Erdaushubs sind die „Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringung von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Sofern überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 600 cbm anfällt, ist gemäß § 4 (3) HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV vorab eine Anzeige bei der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

5. Baumaterialien

Zur Gewährleistung einer regionalen Identität sollten die Baumaterialien nach ortstypischen Vorbildern ausgewählt werden. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit umweltfreundliche und baubiologisch geeignete Baustoffe verwendet werden.

6. Wandgestaltung

Die am straßenseitigen Giebel des bestehenden Schulgebäude vorhandene künstlerische Wandgestaltung (Sgraffito) des Künstlers Vincent Burek sollte erhalten bleiben und möglichst nicht durch Bauten oder Begrünungen verdeckt werden.

D. Hinweise

1. Entwässerungssatzung

Für die Errichtung und den Betrieb von Regenwasseruntersammlungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Willingshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Willingshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Bauverbotszone/Werbearlagen

Im Verlauf der Bundesstraßen B 454 und B 254 ist die gemäß § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und Fahrbahnrand festgesetzte Bauverbotszone zu berücksichtigen. Werbeanlagen sind Hochbauten bauordnungsrechtlich gleichgestellt und dürfen in diesem Bereich ebenfalls nicht aufgestellt werden. Außerhalb der Bauverbotszone vorgesehene Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten.

4. Bodendenkmäler

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage treten, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzberg 11, 35037 Marburg unverzüglich zu unterrichten und sind die Arbeiten vorübergehend einzustellen.

5. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Darüber hinaus besteht die Erfordernis zur Beachtung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV.

6. Altlastenverdacht

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Bei Auftreten von geruchlichen oder farblichen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Bodeneingriffen sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Dezernat 31.5 des RP Kassel hinzuziehen.

7. Ausbau und Dimensionierung der Verkehrsflächen

Die Dimensionierung der Grundstückszufahrt sowie von Straßen- und Wegeflächen ist auf eine ungehinderte Anfahrt von Abfallentsorgungsfahrzeugen auszurichten und entsprechend der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszugestalten.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszugestalten.

9. Ausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollte eine Leerrohrverlegung zur Breitbandversorgung berücksichtigt werden.

Verfahrensgang

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingshausen hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Willingshausen im Sinne des § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 5 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.09.2017 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.09.2017, zu der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 02.09.2017 eingeladen wurde.

Der Billigungs- und Auslegungsschluß erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am 2018.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am 2018 ortsüblich. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterung erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB vom 2018 bis zum 2018.

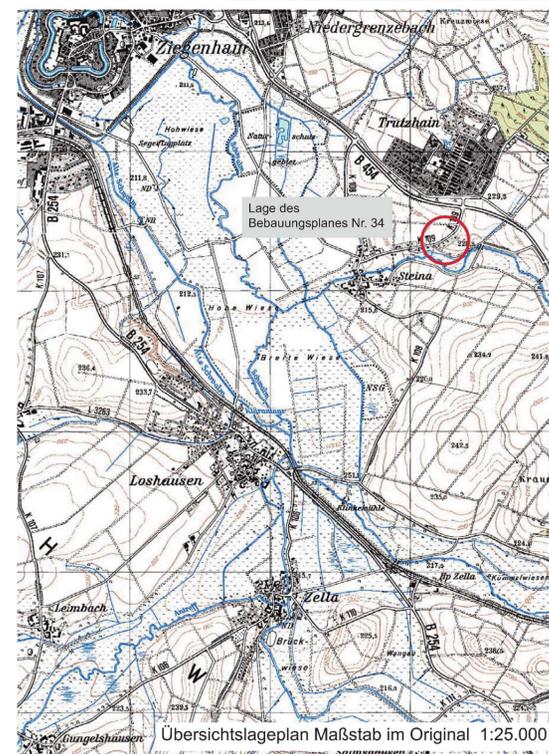
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) erfolgte in der Zeit vom 2018 bis zum 2018. Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB am 2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Satzungsschluß über den Bebauungsplan Nr. 33 wurde von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am 2018 gefaßt.

Der Satzungsschluß der Gemeindevertretung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Willingshausen

Willingshausen, den



einer maximalen Ausdehnung von 6,0 m in der Längsachse. Pflanzung von Gehölzen der Gehölzliste 1 im Abstand von drei Metern zur westlichen Grundstücksgrenze in den Unterbrechungen der Heckenbestockung. Die nachbarschaftrechtlichen Vorgaben sind durch regelmäßigen Rückschnitt der Baumgehölze auf eine maximal größte Höhe von sechs Metern zu gewährleisten.

M 3 Pflanzung von mindestens drei Gehölzen der Gehölzliste 1 im Abstand von mindestens 3,0 m zur Straße; Standortwahl in Abhängigkeit der Grundstücks- und Gebäudezufahrten

Gehölzliste 1
Hochstamm, zweimal verschult (2xv),STU: mind. 8-10 cm: Feld-Ahorn (Acer campestre), Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus)

Gehölzliste 2
Heister, einmal verschult (1 xv), Höhe mind. 100-125 cm, Pflanzverband:
1 m x 1 m; Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Holz-Birne (Pyrus pyrastrer), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hunds-Rose (Rosa canina)

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34

„Trieschäcker“

Gemeinde Willingshausen - Schwalm-Eder-Kreis

Bearbeitung:
Jörg Haake
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Angela Siever
Dipl.-Ing. Architektin

NEULAND

im Auftrag der Gemeinde Willingshausen (Schwalm-Eder-Kreis)