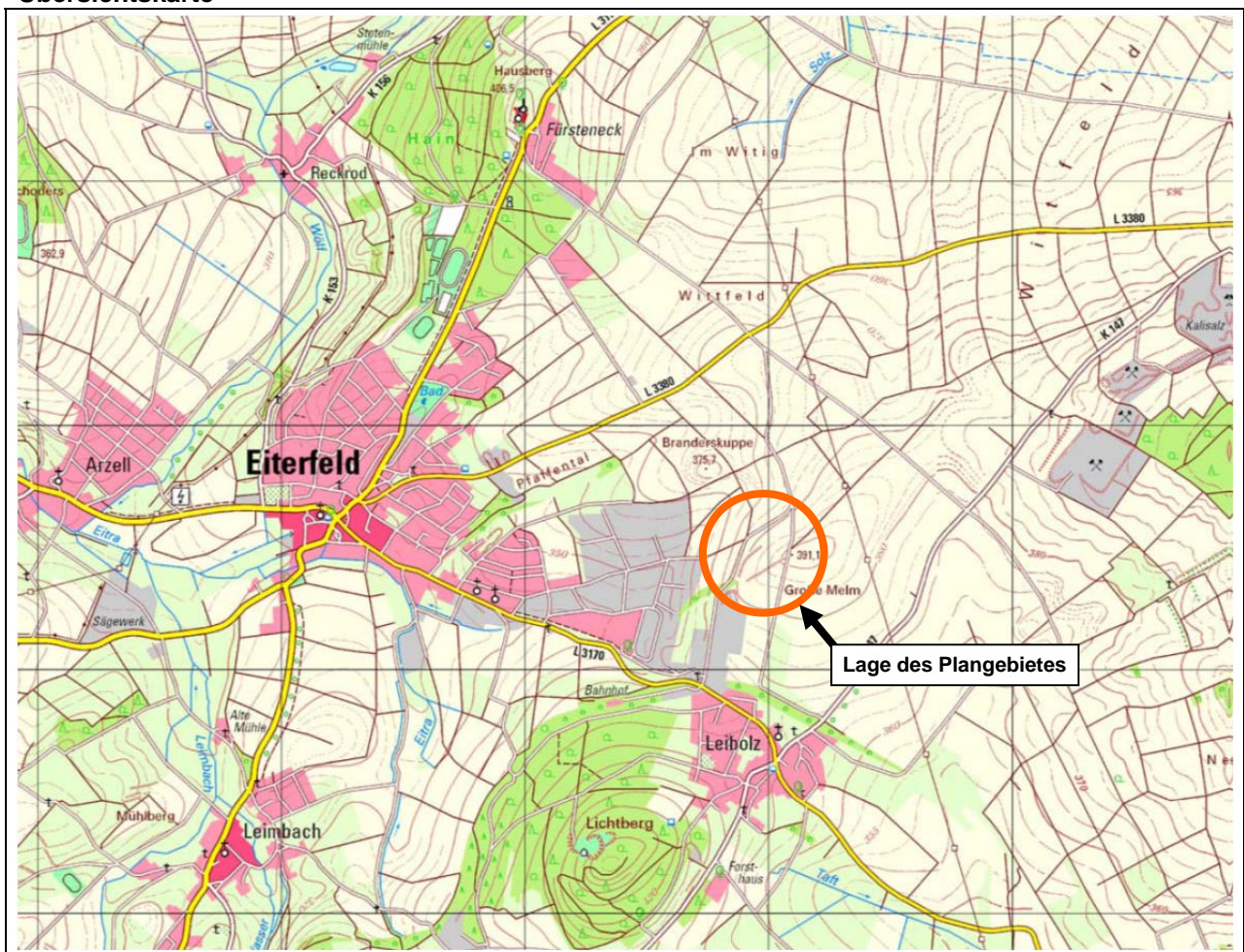


Textliche Festsetzungen

Planstand: 03.08.2018 – Entwurf

Übersichtskarte



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | BMZ | Bauweise | OK _{Geb.} |
|----------|-----------|-----|-----|----------|--------------------|
| 1 | GE | 0,8 | 6,0 | a | 10,0 m |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.1.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

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

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

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen und Mastwerbeanlagen beträgt 7,0 m über der Geländeoberkante.

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

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

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

1.4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz (Anpflanzung)“ ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und als Feldgehölz zu entwickeln. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz (Pflege und Erhalt)“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 1.4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Steinriegelkomplex für Zauneidechsen“ ist die vorgezogene Schaffung eines Steinriegelkomplexes in drei Teilabschnitten mit einer Länge von jeweils rd. 20 m und einer Breite von 8 bis 10 m vorzunehmen. In diesen Abschnitten ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhaufen und -flächen verschiedener Körnung (zum Beispiel 0/300 und 0/800) in Kombination mit der Anlage von Totholzhaufen und in die Steinhaufen teilweise eingegrabenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in den Steinriegelkomplex zu integrieren. Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.
- 1.4.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist ein Brachestreifen in Kombination mit einem einjährigen und einem weiteren zweijährigen Blühstreifen anzulegen. Hierzu ist die Gesamtfläche der Länge nach gleichmäßig in drei Teile zu untergliedern. Die Nutzungsform hat auf den Flächenteilen jährlich zu rotieren. Im Frühjahr des Anlagejahres ist der Oberboden für den vorgesehenen Brachestreifen mit dem Grubber zu pflügen. Danach ist dieser Flächenabschnitt für ein Jahr sich selbst zu überlassen und im zweiten Jahr als Blühstreifen anzulegen. Auf den beiden anderen Flächenteilen hat im Frühjahr des Anlagejahres die Einsaat einer geeigneten Blümmischung in einer dünnen Aussaatstärke zu erfolgen. Einer dieser Flächenteile ist im nächsten Frühjahr mit dem Grubber zu pflügen und als Brachfläche anzulegen, der andere Flächenteil verbleibt in diesem Jahr unverändert als zweijähriger Blühstreifen. Eine Düngung ist auf den gesamten Flächen unzulässig.
- 1.4.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ ist eine großflächige Entbuschung sowie eine Entfernung der vorhandenen Kiefern vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen extensiv, zum Beispiel durch eine Beweidung mit Schafen und Ziegen, zu bewirtschaften. Eine detaillierte Regelung erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Eiterfeld und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Gehwege, Pkw-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen auf den Baugrundstücken, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.6.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Die nach den nachfolgenden textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.6.2 Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.

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

- 1.7.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird zusätzlich zu den unter 1.4.3 und 1.4.4 beschriebenen Maßnahmen ein 54 % betragender Anteil (Flächengröße: 8.744 m²) der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ (Plankarte 3) zugeordnet.
- 1.7.2 Der verbleibende überkompensierte Anteil der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ beträgt 46 % (Flächengröße: 7.378 m²). Dieser wird der Marktgemeinde Eiterfeld als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet.

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

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

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

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

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Marktgemeinde Eiterfeld wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 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).

- 3.3.2 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).

3.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

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.

3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.5.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.5.2 Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen kann. Die im Eingriffsbereich (Baugebiet) vorhandenen Zauneidechsen sind in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Steinriegelkomplex für Zauneidechsen“ umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Herstellung des Reptilienhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich (Baugebiet) sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung); gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

| | | | |
|---------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Sorbus aria/intermedia | - Mehlbeere |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | <u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u> | |
| Betula pendula | - Hängebirke | Castanea sativa | - Esskastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Cydonia oblonga | - Quitte |
| Fraxinus excelsior | - Esche | Juglans regia | - Walnuss |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Malus domestica | - Apfel |
| Ilex aquifolium | - Stechpalme | Mespilus germanica | - Mispel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Prunus avium | - Kulturkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche | Prunus cerasus | - Sauerkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pyrus communis | - Birne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Prunus div. spec. | - Kirsche, Pflaume |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Prunus persica | - Pfirsich |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | Pyrus pyraeaster | - Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Sorbus domestica | - Speierling |

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina | - Hundsrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Sambucus nigra | - Schw. Holunder |
| Crataegus laevigata | | Salix caprea | - Salweide |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Woll. Schneeball |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Euonymus europaea | - Pfaffenhütchen | Lonicera caerulea | |
| Frangula alnus | - Faulbaum | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Genista tinctoria | - Färberginster | Salix purpurea | - Purpurweide |
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball | | |

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

| | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne | Lonicera nigra | - Heckenkirsche |
| Buddleja div. spec. | - Sommerflieder | Lonicera caprifolium | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris | - Heidekraut | Lonicera periclymenum | - Waldgeißblatt |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitte | 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 |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Hamamelis mollis | - Zaubernuss | Syringa div. spec. | - Flieder |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie | Weigela div. spec. | - Weigelia |

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