

Gemeinde Schwalmtal, Ortsteil Stordorf

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Bei der Linde“ – 2. Änderung

**Entwurf- VORABZUG**

Planstand: 21.10.2020

Projektnummer: 202282

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# 1 **Textliche Festsetzungen**

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO:**

1.1.1 In den Gewerbegebieten Nr. 1 und 3 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO bestimmt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.1.2 Das Gewerbegebiet Nr. 1 wird als Test- und Übungsgelände festgesetzt. Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet Nr. 3 ist der Betrieb einer Eventscheune mit Gastwirtschaft zulässig.

### **1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 BauNVO:**

In den Gewerbegebieten Nr. 1 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

### **1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO:**

In den Gewerbegebieten Nr. 1 und 3 darf die maximal zulässige Oberkante der Gebäude 12 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Ausnahme: Technische Aufbauten und Einrichtungen, Tanks, Silos oder Schornsteine.

### **1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO:**

Für das Gewerbegebiet Nr. 3 gilt: Die Geschossfläche ist nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

### **1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:**

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vielschnittrasen / Schotterrasen“ ist die temporäre Nutzung als Abstell- oder Lagerfläche zulässig.

### **1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB:**

1.6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenlisten unter 4.1).

1.6.2 Zufahrten, Stellplätze und Lagerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Wegestrecken, die im Testgelände zu Demonstrationszwecken bei Maschinenvorfürungen im Gewerbegebiet Nr. 1 dienen, Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).

### **1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

1.7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze gem. Artenliste unter 4.1 zu pflanzen. Es gelten folgende Pflanzgrößen: Hochstämme 3 x v, m.B. mind. 2,5 m hoch, STU mind. 14 cm; Sträucher 2 x v, m.B., 5 Triebe, mind. 1,2 m hoch, Pflanzverband 2 x 1 m. Biozid- und Düngereinsatz sind unzulässig.

1.7.2 Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen - soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen werden.

### **1.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1 Dachgestaltung**

2.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.

2.1.2 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung**

2.2.1 Die Farbgebung der Fassaden baulicher Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

Fassaden mit greller Farbgebung sowie reflektierende Fassaden sind unzulässig.

2.2.2 Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

### **2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse**

Abfallbehältnisse sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container und sonstige Abfallbehältnisse sind einzugrünen. Die gewählten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

### **2.4 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Die Zäune sind i.V.m. mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen (vgl. Artenliste unter 4.1). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

### **2.5 Grundstücksfreiflächen**

2.5.1 Für das Gewerbegebiet Nr. 3 gilt: Mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:**

3.1.1 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in zentralen Zisternenanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Artenauswahl**

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Obstbäume:  
Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche

Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus communis – Birne
Prunus padus – Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

#### **Artenliste 2 (Sträucher):**

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

#### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

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

#### **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.

## **4.2 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

#### **4.3 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

#### **4.4 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr**

##### **Freiflächengestaltungsplan:**

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

#### **4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

#### **4.6 Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 2 HWG**

4.6.1 Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen (Uferbereich) bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante an der Böschungsoberkante.

4.6.2 Gemäß § 23 Abs. 2 HWG dürfen in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne keine neuen

Baugebiete ausgewiesen werden. Die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage in Uferbereichen sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Gewässern bedürfen der Genehmigung.

#### **4.7 Versorgungsleitungen**

- 4.7.1 Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Für Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der 20 kV-Freileitung sind Schutzabstände zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen.
- 4.7.2 Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20 kV-Freileitung einwachsen, sind auf unsere Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden. Beim Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw. sind die einschlägigen Vorschriften, insb. in Bezug auf den Abstand zu der 20 kV-Freileitung, zu beachten.