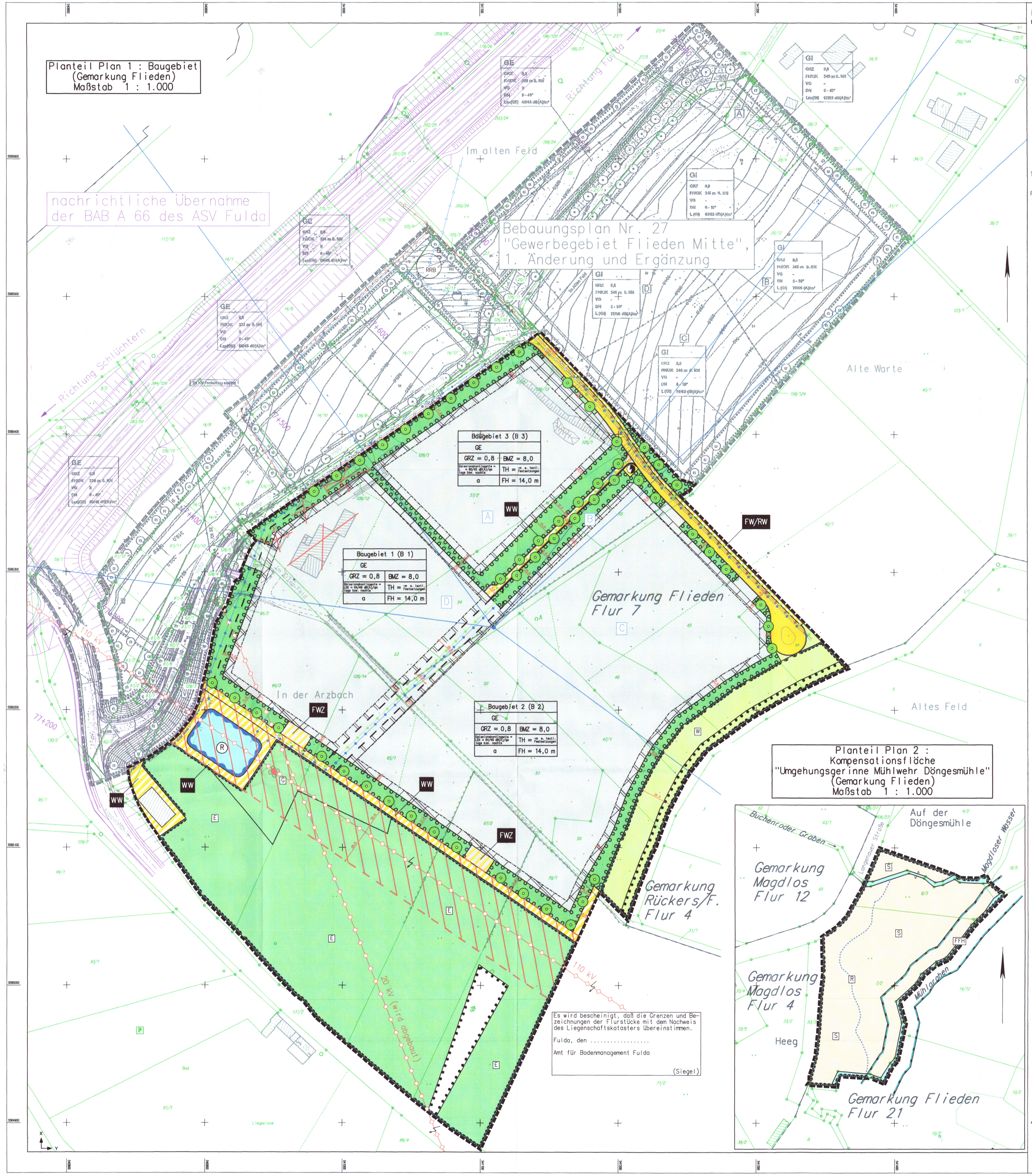


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Fulda, den ....

Amt für Bodenmanagement Fulda

(Siegel)

Planungsrechtliche Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) BauGB

I. FESTSETZUNGEN MITTELS PLANZEICHEN PLANZEICHENERKLÄRUNG PLAN 1 : BAUGEBIET (Gemarkung Flieden)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

GE	1.3.1. Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

8,0	2.3. Baumassenzahl (BMZ) (§§ 16 und 21 BauNVO)
0,8	2.5. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen und Planzeichnung)
	2.8. Höhe baulicher Anlagen
TH = – m	Traufhöhe (§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen und Planzeichnung)
FH = 14 m	Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen und Planzeichnung)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	3.3. abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)
- - - -	3.5. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)
▨	3.6. nicht überbaubare Fläche Gewerbegebiete (GE) (§ 23 (3) BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

🟨	6.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
	6.3. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung :
WW	Wirtschaftsweg (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
FW/RW	Fuß- und Radweg (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
FWZ	Feuerwehrzufahrt (Vorschlag) (siehe Textliche Festsetzungen)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

(§ 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

◐	Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

◆/◇	Regenwasserkanal unterirdisch (Planung / Bestand) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
◆/◇	Schmutzwasserkanal unterirdisch (Planung / Bestand) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
◆/◇	Trinkwasserleitung unterirdisch (Planung / Bestand) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
20 kV	20 kV-Stromversorgungsfreileitung (wird abgebaut und verkabelt) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
110 kV	110 kV-Bahnstromleitung der DB AG mit Maststandort (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
⁄⁄⁄	Freihaltezone 110 kV-Bahnstromleitung der DB AG (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünflächen (siehe Textliche Festsetzungen)
🟩	private Grünflächen (siehe Textliche Festsetzungen)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

R	Regenrückhaltebecken (siehe Textliche Festsetzungen)
▭	Graben für Entwässerung und Rückhaltung (siehe Textliche Festsetzungen)

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

(§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

🟩	Flächen für die Landwirtschaft (siehe Textliche Festsetzungen)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

▭	13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
W	Entwicklung eines Lebensraumes für Wärme liebende Tiere
E	Extensivierung der vorhandenen Grünlandnutzung
G	Umwandlung der vorhandenen Ackerfläche in extensiv zu nutzendes Grünland
●	13.2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
○ ○ ○	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
● ● ●	13.2.2. Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 (1) Nr. 6 und 7 BauGB)

- - - -	15.5. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
▬ ▬ ▬	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Plan 1 : Baugebiet mit Kompensationsfläche (Gemarkung Flieden) des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" (§ 9 (7) BauGB)
	15.15. Lärmschutz (§ 9 (6) BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
●	Referenzpunkt (nachrichtliche Übernahme)
—	Kennzeichnung der Richtungssektoren (z.B. Richtungssektor A) (nachrichtliche Übernahme)

16. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

(nur als nachrichtliche Eintragungen ohne Festsetzungscharakter)

▨	Gebäudebestand
☒	Abriss Gebäude / Anlage (Miste)
	Weg, Straße (vorhanden)
----	Flurgrenze
—o—	Flurstücksgrenze (auf grafischer Basis digitalisiert, für Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen)
Flur 12	Flurnummer (Beispiel)
897/4	Flurstücksnummer (Beispiel)
	nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches :
▨	Straßenverbindung "Ortmannsruh" gemäß BPL und K 90 mit Verknüpfung und BAB A 66
— — —	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte – 1. Änderung und Ergänzung"

17. BEISPIEL / ERLÄUTERUNG DER "NUTZUNGSSCHABLONE GEWERBEGEBIETE (GE)"

Baugebiete 1, 2 und 3 (GE 1, GE 2 und GE 3)	
Art der baulichen Nutzung = GE	
Grundflächenzahl GRZ = 0,8	BMZ = 8,0 Baumassenzahl
Emissionskontingente = GE 1 + GE 2 L_{EK} = 64 / 49 dB(A)/qm tags / nachts GE 3 L_{EK} = 60 / 45 dB(A)/qm tags / nachts A, B, C, D = Richtungssektoren (siehe Textliche Festsetzungen)	TH = – m Traufhöhe (siehe Textliche Festsetzungen)
abweichende Bauweise = a	FH = 14 m Firsthöhe in m

II. FESTSETZUNGEN MITTELS PLANZEICHEN PLANZEICHENERKLÄRUNG PLAN 2 : KOMPENSATIONSFLÄCHE "UMGEHUNGSGERINNE MÜHLWEHR DÖNGESMÜHLE" (Gemarkung Flieden)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

▭	10.1. Wasserflächen Zweckbestimmung : naturnahes Fließgewässer ("Magdloser Wasser") (siehe Textliche Festsetzungen)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

▭	13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen)
R	Neuanlage "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle"
S	Fläche für natürliche Sukzession mit Anlage von Flachwasserbereichen
▭	13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)
FFH	FFH-Gebiet Nr. 5523-302 "Zuflüsse der Fliede" (Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000) (Quelle : nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 (1) Nr. 6 und 7 BauGB)

▬ ▬ ▬	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Plan 2 : Kompensationsfläche "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle" zum Plan 1 : Baugebiet mit Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" (§ 9 (7) BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das Gewerbegebiet (GE) für Nutzungen nach § 8 (1) und (3) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nach § 8 (3) Sätze 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

Betriebsgebundene Tankstellen (direkte Zuordnung) sind nach § 9 (2) Satz 2 BauNVO zulässig.

In den als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (8) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten "Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Reifen, Gartenbedarfe, Kraftfahrzeuge, Brennstoffe, Landmaschinen, Campingwagen, großteilige Waren und Maschinen" unterhalb der Schwelle der Sondergebietspflichtigkeit nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden. Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden, zu diesen in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von maximal 10 %, insgesamt aber nicht mehr als 200 qm einnehmen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in den "Gewerbegebieten" (GE) mit einer Oberkante von 14,00 m über dem höchsten Geländeanschnitt der baulichen Anlagen mit der Geländeoberfläche festgesetzt. Eine entsprechende Höhenbestandsaufnahme ist bei den Baugenehmigungsanträgen vorzulegen.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen für technische An- und Aufbauten gemäß § 18 (2) BauNVO um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zu jeweils der nächsten Gebäudekante einhalten.

Die Oberkante der baulichen Anlagen ist im Baugebiet festgesetzt als die Firstlinie, die oberste schattenwerfende Kante oder der höchste Punkt einer baulichen Anlage.

Die Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt (§ 2 (5) Hessische Bauordnung).

1.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN UND NICHT ÜBERBAUB. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den "Gewerbegebieten" (GE) wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hess. Bauordnung (HBO) zulässig. Die zulässige Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

In den "Gewerbegebieten" (GE) wird eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäuden ist nicht zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können unter Beachtung der Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände entsprechend den Richtlinien) Nebenanlagen wie Lagerflächen, private Stellplätze und innere Erschließungsflächen sowie Grünflächen und Baumanpflanzungen angelegt werden.

Nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen längsseitig der öffentlichen Bedarfsverkehrsflächen sind Grundstückszufahrten unter Berücksichtigung der anzulegenden privaten Grünflächen mit Baumanpflanzungen zulässig – vgl. Festsetzungen unter Pkt. 1.6.2.

1.4. VERKEHRSFLÄCHEN

Für die innere Erschließungsstraße ist ein Querschnitt mit einer Gesamtbreite von 9,00 m : 2,00 m Geh- und Radweg, 6,50 m Fahrbahnbreite und 0,50 m Schrammbord festgesetzt. Im südöstlichen Abschnitt ist eine Gesamtbreite von 9,50 m bestimmt.

Die vorgesehene Wendeanlage ist gemäß aktueller Regelwerke mit einer Wendeschleife von 25 m Durchmesser für Lastzüge mit Hänger bestimmt.

Die Zufahrten in dem Geltungsbereich sind gemäß der Richtlinien von Straßen an Knotenpunkten (RAS K 1) zu gestalten.

Die privaten Zufahrten können in ihrer Lage und Anzahl den Ansprüchen der Betriebe angepasst werden. Es gelten immer die unter Pkt. 1.6.2 aufgeführten Festsetzungen.

1.5. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich der Versorgungsflächen für die Trafostation gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 21 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände entsprechend den Richtlinien) zu dulden.

1.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 11, 15, 20 und 25a BauGB)

Bei den nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.6. handelt es sich um Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff verursachte Beeinträchtigungen in geeigneter Form mindern bzw. die verbleibenden Beeinträchtigungen ausgleichen.

1.6.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Gestaltung der Grünflächen am Wendehammer (§ 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB)

1. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Grünflächen am Wendehammer sind mit einer artenreichen, dem Standort angepassten Kräuter-/Gräser-Mischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Eine geeignete Saatgutmischung stellt der Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) dar.
2. Bei Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden.

- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB)

1. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit flacher Böschungsneigung (maximal 1:5) zu gestalten.
2. Die Kontur der Wasserfläche ist natürlich auszuformen. Dabei sind auf mind. 25 % der Fläche Sumpf- und Flachwasserzonen anzulegen.
3. Die Abdichtung hat mit gering wasserdurchlässigem Bodenmaterial zu erfolgen. Eine Abdichtung mit Folie ist nicht zulässig.
4. Bepflanzungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Vegetationsentwicklung hat durch natürliche Sukzession zu erfolgen.
5. Bei der Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden.
6. Grünflächen um das Regenrückhaltebecken sind mit einer artenreichen, dem Standort angepassten Kräuter-/Gräser-Mischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Eine geeignete Saatgutmischung stellt der Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) dar.
7. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr, frühestens ab dem 15. Juli, mindestens jedoch alle drei Jahre einmalig ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
8. Bei Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden.

1.6.2. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Die zeichnerisch dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den zeichnerisch dargestellten Standorten sind zulässig, wenn die Gesamtzahl der geplanten Bäume eingehalten wird.
2. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Arten als Hochstämme der Größe 16–18 cm STU zu verwenden. Die nachfolgende Liste dient als Vorschlag :

Laubbäume, z.B. :	
Acer platanoides	– (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	– (Bergahorn)
Alnus glutinosa	– (Erle)
Betula pendula	– (Birke)
Carpinus betulus	– (Hainbuche)
Fraxinus excelsior	– (Esche)
Prunus avium	– (Vogelkirsche)
Quercus petraea	– (Traubeneiche)
Quercus robur	– (Stieleiche)
Tilia cordata	– (Winterlinde)
Tilia platyphyllos	– (Sommerlinde)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gliederung und Eingrünung des "Gewerbegebietes" (GE) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Die zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Außerdem ist je 150 qm ein Laubbaum II. Ordnung als Solitär oder in kleinen Gruppen (max. 3 Bäume) anzupflanzen, sofern zeichnerisch die Pflanzung eines Einzelbaumes nicht dargestellt ist.
2. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Falls erforderlich ist die Anpflanzung frei zu schneiden. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
3. Die Sträucher sind alle 10–15 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei sind jährlich maximal 25 % des Gesamtbestandes zu verjüngen.
4. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Arten im Bereich von im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m. Die Mindestgröße für Sträucher bzw. Heister beträgt 60–100 cm, bei Laubbäumen 10–12 cm STU. Die nachfolgende Liste dient als Vorschlag :

Laubbäume, z.B. :	
Acer campestre	– (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	– (Erle)
Betula pendula	– (Birke)
Carpinus betulus	– (Hainbuche)
Prunus avium	– (Vogelkirsche)
Sorbus aria	– (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	– (Eberesche)

Sträucher, z.B. :	
Amelanchier ovalis	– (Felsenbirne)
Carpinus betulus	– (Hainbuche)
Cornus sanguinea	– (Roter Hartriegel)
Corylus avellana	– (Hasel)
Crataegus monogyna	– (Weißdorn)
Euonymus europaeus	– (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus	– (Faulbaum)
Ligustrum vulgare	– (Liguster)
Lonicera xylosteum	– (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	– (Schlehe)
Rosa canina	– (Hundsrose)
Rhamnus cathartica	– (Kreuzdorn)
Sambucus nigra	– (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	– (Gewöhnlicher Schneeball)

1.6.3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

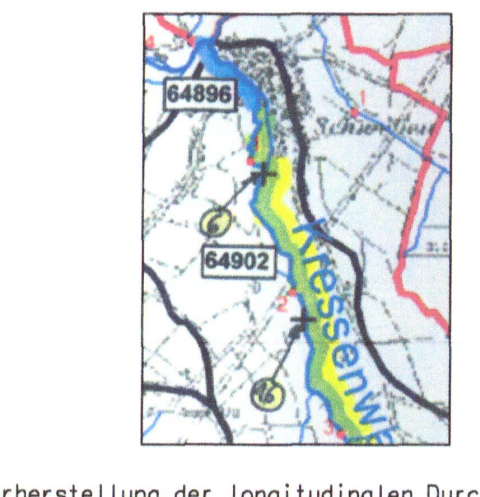
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Laubbaumhecke auf der Kuppe des "Eisenküppels" ist dauerhaft zu erhalten und in jeder Phase der Bauausführung durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

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

1. Entwicklung eines Lebensraumes für Wärme liebende Arten an der Laubbaumhecke am "Eisenküppel"
   - Am nordwestlichen Rand der Laubbaumhecke auf der Kuppe des "Eisenküppels" ist gemäß zeichnerischer Darstellung parallel zur Laubbaumhecke ein Streifen als Lebensraum für Wärme liebende Arten zu entwickeln. Die gesamte Grünfläche, bestehend aus Laubbaumhecke und neuem Grünstreifen, soll insgesamt eine Breite von 25 m haben.
   - Die Grünfläche ist mit einer dem Standort angepassten Kräuter-/Gräser-Mischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Eine geeignete Saatgutmischung stellt der Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) dar.
   - Zur Strukturanreicherung werden Sonderstrukturen in Form von Steinhaufen vorgesehen. Auf der neu anzulegenden Grünfläche sind insgesamt ca. 25 Steinhaufen mit Hohlräumen anzulegen. Es sind Steine zu verwenden, die bei der Geländemodellierung bzw. dem Baugrubenaushub anfallen. Jeder Steinhaufen soll eine Grundfläche von mindestens ca. 1,5 m x 1,5 m aufweisen. Die Höhe soll ca. 0,5 m – 0,8 m betragen.
   - Durch regelmäßige Pflege ist der offene Charakter zu erhalten. Daher sind die Flächen maximal zweimal im Jahr, frühestens ab dem 15. Juli, mindestens jedoch alle drei Jahre einmalig ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
   - Die anzulegende Grünfläche ist mit den Strukturelementen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
   - Innerhalb der Grünfläche dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden.
2. Extensivierung landwirtschaftlicher Grünflächen
   - Die landwirtschaftliche Nutzung der nicht beanspruchten Bereiche der Parzellen 64/3, 65/1, 67/2 und 70/1 (ohne vorhandenen Gehölzbestand) ist auf einer Fläche von ca. 38.290 qm zu extensivieren (Vertragsnaturschutz). Die vorhandene Ackerfläche (Restfläche von 64/3, ca. 3.446 qm) ist in extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln.
   - Im Bereich der genannten Parzellen ist ganzjährig eine extensive Beweidung mit Rindern zulässig. Bei der Beweidung darf ein Besatz mit 1,5 GV-Einheiten pro ha nicht überschritten werden. Eine ganzjährige Beweidung mit robusten Rinderrassen ist grundsätzlich möglich.
   - Die einzelnen Flächen sind zu einer Großkoppel zusammenzufassen und einzuzäunen. Für den Weidezaun sind geeignete Holzpfosten, die z.B. der Feldlerche, dem Braunkehlchen und Steinschmätzer als Sitzwarten dienen, zu verwenden.
   - Während der Brutzeit der Feldlerche (März bis Mitte August) darf auf der Fläche keine Mahd erfolgen. Eine Nachmahd zur Pflege der Weidefläche kann ab Ende August durchgeführt werden.
   - Die Anwendung von künstlichen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
   - Die Nutzungsintensivierung ist vertragsrechtlich durch die Gemeinde Flieden verbindlich zu regeln und spätestens bis zum Jahresende 2012 umzusetzen.
3. Kompensationsfläche "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle" Gemarkung Flieden – Geltungsbereich Plan 2 – lfd. Nr. 13 WRRL MaPro
   - Der bautechnische Aufwand zur Gewässerverlegung soll auf ein Minimum beschränkt werden und eine weitgehend natürliche Entwicklung des Gewässers ermöglichen.
   - Zur Wiederherstellung der longitudinalen Durchgängigkeit und zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte ist der Mühlgraben in das ehemalige Gewässerbett zurück zu verlegen. Das Gewässerbett ist naturnah, mit einer mäandrierenden Linienführung zu gestalten. Die Gewässerböschungen sind flach und mit variabler Neigung anzulegen. Breite und Tiefe des Gewässerbettes sind ebenfalls variabel auszuführen und sollen eine natürliche Entwicklung des Fließgewässers ermöglichen. Durch eine entsprechende Ausmodellierung des Geländes sollen Überschwemmungsbereiche entstehen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den westlichen Randbereichen des Grundstückes einzubauen.
   - Auf dem von Mühlgraben und neuem Gewässerlauf eingeschlossenen Grünlandbereich sollen kleine Flachgewässer angelegt werden.
   - Das Grünland innerhalb des Geltungsbereiches ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
   - Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden.
   - Zur Förderung der natürlichen Vegetationsentwicklung ist lediglich eine Initialbepflanzung auszuführen.
   - Die Umgestaltungsmaßnahmen sind im Spätsommer bei ausreichender Trockenheit oder bei Dauerfrost auszuführen.
   - Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle" wird vertragsrechtlich durch die Gemeinde Flieden verbindlich geregelt und ist spätestens bis zum Jahresende 2013 fertig zu stellen. Es handelt sich um eine wasserrechtlich plangenehmigungspflichtige Maßnahme, für die rechtzeitig vor Ausführung ein entsprechender Antrag gem. § 68 WHG gestellt werden muss. Die Ausführungsplanung ist inhaltlich mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der teilweisen Lage im FFH-Gebiet Nr. 5523-302 "Zuflüsse der Fliede" ist eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erforderlich.
4. Rückbau Gewässerschwelle mit Seitendurchlass am Kressenwasser – OT Schweben – lfd. Nr. 6 MaPro WRRL

   Übersichtslageplan für Nr. 4 (lfd. Nr. 6 MaPro WRRL) und Nr. 5 (lfd. Nr. 16 MaPro WRRL)



   - Zur Wiederherstellung der longitudinalen Durchgängigkeit und zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte ist die vorhandene Schwelle zurückzubauen und die Höhendifferenz durch eine Rampe mit geringer Neigung (bis maximal 1:20) auszugleichen.
   - Der Mühlgraben ist weiterhin mit ausreichend Wasser zu speisen.
   - Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird vertragsrechtlich durch die Gemeinde Flieden verbindlich geregelt und ist spätestens bis zum Jahresende 2012 fertig zu stellen. Es handelt sich um eine wasserrechtlich plangenehmigungspflichtige Maßnahme, für die rechtzeitig vor Ausführung ein entsprechender Antrag gem. § 68 WHG gestellt werden muss. Die Ausführungsplanung ist inhaltlich mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. Rückbau Brücke mit Durchlass am Kressenwasser – OT Schweben – lfd. Nr. 16 MaPro WRRL (Übersichtslageplan siehe unter Nr.4.)
   - Zur Wiederherstellung der longitudinalen Durchgängigkeit und zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte ist die vorhandene Brücke mit Durchlass zu entfernen und durch eine Furt zu ersetzen.
   - Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird vertragsrechtlich durch die Gemeinde Flieden verbindlich geregelt und ist spätestens bis zum Jahresende 2012 fertig zu stellen. Es handelt sich um eine wasserrechtlich plangenehmigungspflichtige Maßnahme, für die rechtzeitig vor Ausführung ein entsprechender Antrag gem. § 68 WHG gestellt werden muss. Die Ausführungsplanung ist inhaltlich mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz von Vögeln (Rauchschwalbe, Haussperling, Feldsperling, Feldlerche) und Fledermäusen (Zwergfledermaus)) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Zum Ausgleich des Bruthabitatverlustes sind geeignete Nisthilfen für Rauchschwalben (Typ "Rauchschwalbennest Nr. 10" aus Holzbeton der Fa. Schwegler) anzubringen :
   - 5 Stück am Lager- und Geräteschuppen auf Parzelle 64/3 westlich des Plangebietes und
   - 5 Stück am neu zu errichtenden landwirtschaftlichen Betrieb "Hof Albinger" in Struth.

   Die Aufhängung der Nisthilfen soll bis spätestens Ende Februar 2013 erfolgen (vor Beginn der nächsten Brutsaison).
   Die vorhandenen Bruthabitate auf dem landwirtschaftlichen Betrieb "Hof Albinger" sind nach dem Verlassen der Nester im Herbst 2012 in Rücksprache mit dem Fachgutachter zu entfernen.
2. Zum Ausgleich des Bruthabitatverlustes sind geeignete Nisthilfen für Haussperlinge (Typ "Sperlingskolonie 1 Sp" aus Holzbeton mit 3 Brutkammern der Fa. Schwegler) anzubringen :
   - 2 Stück "Sperlingskolonie" mit je 3 Brutkammern am Lager- und Geräteschuppen auf Parzelle 64/3 westlich des Plangebietes und
   - 2 Stück "Sperlingskolonie" mit je 3 Brutkammern am neu zu errichtenden landwirtschaftlichen Betrieb "Hof Albinger" in Struth.

   Die Aufhängung der Nisthilfen am Lager- und Geräteschuppen soll bis spätestens Ende Februar 2013 erfolgen (vor Beginn der nächsten Brutsaison).
   Die vorhandenen Bruthabitate auf dem landwirtschaftlichen Betrieb "Hof Albinger" sind nach dem Verlassen der Nester im Herbst 2012 in Rücksprache mit dem Fachgutachter zu entfernen.
3. Zum Ausgleich des Bruthabitatverlustes sind geeignete Nisthilfen für Feldsperlinge (Typ "Nisthöhle 1 B" aus Holzbeton mit Fluglochweite 32 mm der Fa. Schwegler) anzubringen :
   - 10 Stück in den privaten Grünflächen des Gewerbegebietes.

   Die Aufhängung der Nisthilfen am Lager- und Geräteschuppen soll bis spätestens Ende Februar 2013 erfolgen (vor Beginn der nächsten Brutsaison).
   Die vorhandenen Bruthabitate auf dem landwirtschaftlichen Betrieb " Hof Albinger" sind nach dem Verlassen der Nester im Herbst 2012 in Rücksprache mit dem Fachgutachter zu entfernen.
4. Zum Ausgleich des Bruthabitatverlustes für die Feldlerche ist die Anlage von 20 "Lerchenfenstern" im Bereich von zwei geeigneten Ackergebieten vorgesehen. Das Ackergebiet Nr. 1 befindet sich in den Gemarkungen Schweben und Rückers. In der Gemarkung Schweben sollen 7 Lerchenfenster auf dem Flurstück 24/4 (55.081 qm) in der Flur 9 angelegt werden. In der Gemarkung Rückers sollen weitere 7 Lerchenfenster auf den Flurstücken 7 (55.395 qm), 9 (15.328 qm) und 10 (11.900 qm) in der Flur 5 eingerichtet werden.
   Das Ackergebiet Nr. 2 befindet sich in der Gemarkung Flieden. Hier sollen im Bereich der Flur 4 auf dem Flurstück 131/59 (27.599 qm) 6 Lerchenfenster angelegt werden.
   Bei einem "Lerchenfenster" handelt es sich um eine Saatlücke in einem Wintergetreidefeld. Bei der Einsaat des Wintergetreides wird eine ca. 20 qm große Fläche (4 m x 5 m) ausgespart. Pro Hektar Ackerfläche werden 2-4 Lerchenfenster empfohlen. Die Lerchenfenster sollten in mindestens 50 Metern Entfernung zu Straßen (K 96) und großen Hecken/Feldgehölzen oder Waldflächen angelegt werden.
   Die Gemeinde Flieden regelt die Anlage der "Lerchenfenster" verbindlich mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern der oben genannten Flurstücke in Form von öffentlich-rechtlichen Verträgen.
   Die Anlage der "Lerchenfenster" hat mit der Aussaat des Wintergetreides 2012/2013 zu erfolgen.
   Liste der Flurstücke (Flurst.) zur Anlage von Lerchenfenstern :

Gemarkung	Flur	Flurst.	Fläche	Lerchenfenster	Eigentümer	Bewirtschafter
Schweben	9	24/4	55.081 qm	7 Stück	Dieter Resch Flurweg 2a 36103 Flieden	Erwin Poppert Bachstraße 6 36103 Flieden
Rückers	5	7	55.395 qm	insgesamt 7 Stück	Hubert Lauer Oberdorfer Str. 8 36103 Flieden	Werner Müller Mühlenstr. 13a 36103 Flieden
Rückers	5	9	15.328 qm		Hubert Lauer Oberdorfer Str. 8 36103 Flieden	Werner Müller Mühlenstr. 13a 36103 Flieden
Rückers	5	10	11.900 qm		Helena Kreß Huttener Str. 6 36103 Flieden	Werner Müller Mühlenstr. 13a 36103 Flieden
Flieden	4	131/59	27.599 qm	6 Stück	Leonard Happ Sudetenstr. 7 36103 Flieden	Peter Best Eierbusch 15 36103 Flieden

5. Zeitliche Einschränkungen im Bauablauf
   Für die im Geltungsbereich Plan 1 : Baugebiet mit Kompensationsfläche (Gemarkung Flieden) vorkommenden Vogelarten wird sichergestellt, dass während der Bauphase keine Brutvorkommen erheblich gestört oder getötet werden (§ 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG). Dazu wird die Bauzeit auf die Monate August bis Februar beschränkt. Während der Brutzeit der betreffenden Vogelarten von März bis Juli muss die Bautätigkeit ruhen.
6. Vorsorglicher Artenschutz (Fledermäuse)
   Aus Sicht des Fledermausschutzes stehen dem Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegen. Aus Gründen des vorsorglichen Artenschutzes wird für die Zwergfledermaus als Minderungsmaßnahme das Aufhängen von 4 Fledermausnisthilfen (Typ "Fledermaus-Flachkasten 1 FF" der Fa. Schwegler) im Bereich des neu zu errichtenden landwirtschaftlichen Betriebes "Hof Albinger" im Ortsteil Struth empfohlen.

1.6.4. Beleuchtung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Außenbereich

- Die Höhe der Lichtstände richtet sich nach den jeweiligen Gebäudehöhen; sie soll 2/3 der Gebäudehöhe in der Regel nicht überschreiten.
- Beleuchtungen / Lichtstände, die nach außen strahlen, sind unzulässig.
- Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden, die durch ihr Strahlungsspektrum eine nachgewiesene geringe Lockwirkung auf Insekten haben.

Die Beleuchtung ist mit geeigneten Leuchtmitteln zu versehen, um die Anlockung und Irritationen von Insekten deutlich zu minimieren. Es sind Lampen mit einem geringem (570–630 nm, Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder engem (590 nm, Natriumdampf-Niederdrucklampen) Spektralbereich zu installieren.

1.6.5. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, Zuordnung und Umweltbericht (§§ 1a (3) Satz 5 und 2a BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" – Gemeinde Flieden – Ortsteil Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und allen umweltrelevanten Daten wird festgesetzt, dass bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB nicht zu verzichten ist. Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich, weil nicht zu erwarten ist, dass die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Damit sind Eingriffsregelungen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Das in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit wird durch die Grünordnerischen Maßnahmen unter 1.6.1. – 1.6.3. weitgehend ausgeglichen. Für den Naturhaushalt ergeben sich keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

Die Kompensationsmaßnahmen "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle", "Rückbau Gewässerschwelle mit Seitendurchlass am Kressenwasser" und "Rückbau Brücke mit Durchlass am Kressenwasser" sollen im Rahmen der Fördermöglichkeiten der Verordnung zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (VO-WRRL) vom 17. Mai 2005, GVBl. I S. 382, des Landes Hessen umgesetzt werden.

Die unter 1.6.1. – 1.6.3. genannten Flächen und die festgesetzten Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB dem aus den Festsetzungen des Baugebietes resultierenden Eingriff zugeordnet.

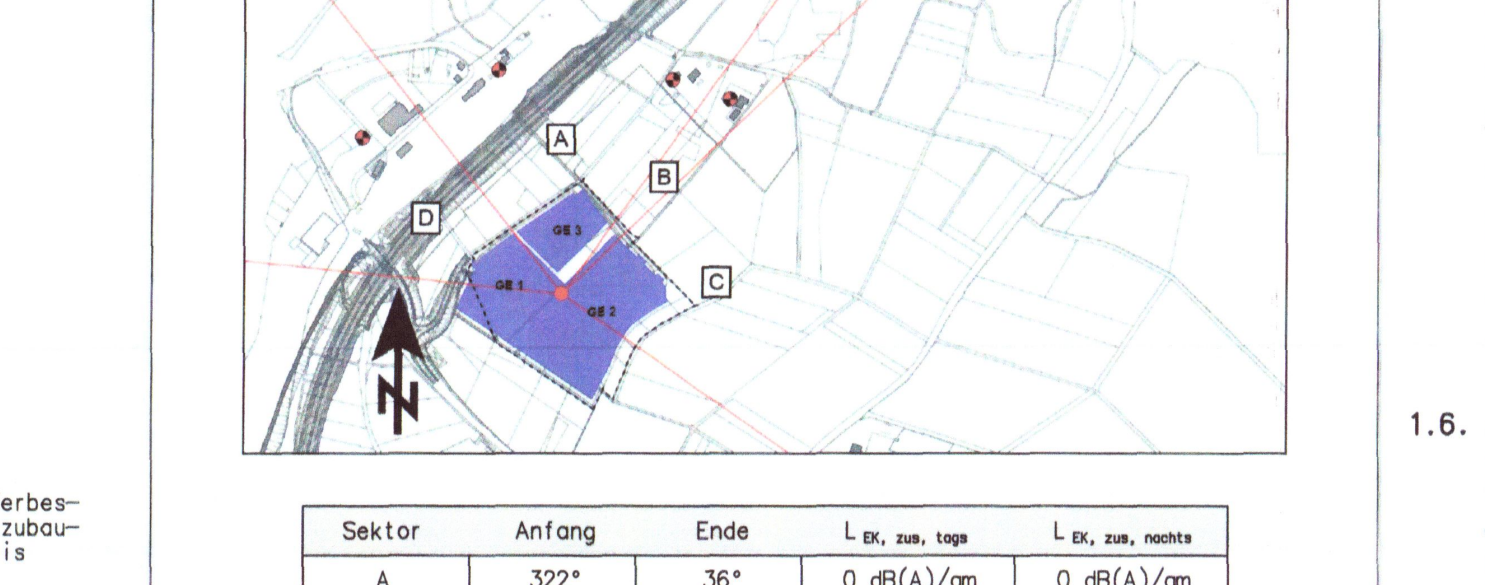
1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

1.7.1. Festsetzungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten :

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	64 dB(A)/qm	49 dB(A)/qm
GE 2	64 dB(A)/qm	49 dB(A)/qm
GE 3	60 dB(A)/qm	45 dB(A)/qm

Für in den Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte (vgl. folgende Abbildung) darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ ersetzt werden.



Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK, zus, tags}$	$L_{EK, zus, nachts}$
A	322°	36°	0 dB(A)/qm	0 dB(A)/qm
B	36°	46°	3 dB(A)/qm	3 dB(A)/qm
C	46°	125°	3 dB(A)/qm	3 dB(A)/qm
D	276°	322°	2 dB(A)/qm	2 dB(A)/qm

Referenzpunkt (Gauß-Krüger-Koordinatensystem):

x	y
3541198,00	5587049,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Sektoren A, B, C, D mit jeweiliger Sektorlinie und gemeinsamen Referenzpunkt sind in der Plandarstellung unter I. Festsetzungen mittels Planzeichen unter Punkt Nr. 15.15. dargestellt.

1.7.2. Wärmeschutzverordnung

Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muss bei der Errichtung neuer Gebäude die Wärmeschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten werden.

1.7.3. Regeln der Wassertechnik und der Wasserwirtschaft

Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes 2010, insbesondere die §§ 36 und 37 Abwasser HWG, sind umzusetzen.

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (vom 28.01.1977) und § 81 HBO)

1.1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden – Mitte II – Gemeinde Flieden – Ortsteil Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und allen umweltrelevanten Daten".

1.2. GESTALTUNG UND NUTZUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (DACHGESTALTUNG, BAUGESTALTUNG UND WERBEANLAGEN)

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen in den Baugebieten "Gewerbegebiet" (GE) sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Auf den Dachflächen sind standortangepasste (trocken-warme, nährstoffarme Biotope), extensive Begrünungen zulässig. Desweiteren sind die Einrichtungen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig und anzustreben; sie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

Die Farbgebung für bauliche Anlagen, die nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet werden, hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Himmelsstrahler = Skybeamer bzw. Skytracker).

1.3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten (inkl. 10 cm Bodenfreiheit).

Insbesondere an den Außengrenzen der "Gewerbegebiete" (GE) sollten die Zäune innerhalb der anzupflanzenden Gehölzpflanzungen hergestellt werden.

Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Es ist eine Bodenfreiheit von 10 cm einzuhalten.

1.4. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Für jedes Bauvorhaben sind an geeigneter Stelle Mülltonneneinstellplätze in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Soweit Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Buschwerk zu umpflanzen.

In den "Gewerbegebieten" (GE) muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

Die gewählten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

V. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1.1. GRÜNORDNUNG, VOLLZUGSFRIST, NACHWEIS, ERHALTUNGSGEBOT

1. Die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen sind, soweit nicht anders angegeben, zeitgleich mit dem Eingriff, spätestens aber 1 Jahr nach Beendigung des Eingriffes abzuschließen und dauerhaft aufrechtzuerhalten.
2. Die verbindlichen Gehölzpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort).
3. Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

1.2. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1946, DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

1.3. NACHBARRECHT

Bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei Pflanzungen sind die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

1.4. DENKMALSCHUTZ UND BODENFUNDE

Sollten Bodendenkmäler bei Erdarbeiten gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 1, 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen.

Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Flieden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Fulda erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

1.5. BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im o.g. Baugebiet müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100–140 m eingebaut werden, die nachstehende Bedingungen erfüllen müssen :

1. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 100 mm erfolgen.
2. Es muss eine Löschwasserentnahme von 1600 l/min bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet sein. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten darf der Druck nicht unter 1,5 bar absinken. Bei einer geplanten Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von mehr als 0,7 ist eine Löschwasserentnahme von 3200 l/min unter oben genannten Bedingungen erforderlich.
3. Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer im Löschbereich von 300 m sichergestellt werden, so muss an einer einsatztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) und der örtlichen Feuerwehr festzulegen.
Bemessungsgrundlage für den Löschwasserbedarf ist das DVG-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, Februar 2008.
Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Löschwasserversorgung

Der § 38 (2) HBO nennt als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge.
Gemäß § 3 (1) Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 03.12.2010 ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinden. Diese können jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 (1) Nr. 2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen. Auf die Rundverfügung des Landrates Nr. 68/78 wird verwiesen.
Die Baugenehmigungsbehörde hat daher im Zweifelsfall vor der Erteilung der Baugenehmigung zu klären, ob und ggf. wie die Gemeinde die Löschwasserversorgung für das betreffende Objekt sichergestellt hat bzw. bis zur Inbetriebnahme sicherstellen wird, sofern entsprechende Festlegungen nicht bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen worden sind.
Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten ist eine Abstimmung mit dem Gemeindebrandinspektor der Gemeinde Flieden zwingend erforderlich.

Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DIN 14090 einzuplanen.

1.6. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltamt Kassel, als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

1.7. HINWEISE ZU DEN PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" der Gemeinde Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten besteht aus folgenden Unterlagen wie

- Planteile Plan 1 – Baugebiet mit Kompensationsfläche (Gemarkung Flieden) und Plan 2 – Kompensationsfläche "Umgehungsgerinne Mühlwehr Döngesmühle" (Gemarkung Flieden) gemäß § 9 (1) BauGB
- Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB
- Verfahrensvermerke gemäß §§ 3, 4 u. 4b BauGB
- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Avifaunistisches Gutachten inklusive der Kartierung von Fledermäusen, Verfasser : Lange & Wenzel GbR, 35091 Cölbe, Stand 07.11.2011
- Avifaunistisches Gutachten inklusive der Kartierung von Fledermäusen – Änderung – Änderung "Lerchenfenster" für den Endbericht, Verfasser : Lange & Wenzel GbR, 35091 Cölbe, Stand 24.04.2012
- 1. und 2. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG – Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Verfasser : FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, Stand 15.06.2011 und 07.11.2011
- Verkehrsuntersuchung "Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Flieden-Mitte II an das bestehende Straßennetz in der Gemeinde Flieden", Verfasser : Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, vormals Verkehrsplanungsbüro Hinz, 30173 Hannover, Stand 18.04.2011
- Darstellung Geländeschnitt A – A von Nordwest nach Südost durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II"

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VII. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" der Gemeinde Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 10.06.2010 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Flieden, dem Fliedener Wochenblatt, am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 02.08.2011 bis einschließlich 02.09.2011 durch Auslegung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Flieden, dem Fliedener Wochenblatt, am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

UNTERRICHTUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB um Vorabstimmung gebeten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 (2) BauGB innerhalb der Trägerbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 29.07.2011.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und § 2a BauGB am 21.12.2011 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 (2) BauGB ebenfalls beteiligt.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und § 2a BauGB ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Flieden, dem Fliedener Wochenblatt, am 23.12.2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und § 2a BauGB vom 16.01.2012 bis einschließlich 16.02.2012.

Aufgrund wesentlicher Änderungen des Entwurfes "Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" – Gemeinde Flieden – mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten" bezüglich der Umwelt- und Kompensationsbelange ist eine 2. verkürzte Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich. Gleichzeitig ist das Verfahren nach § 4 (2) BauGB mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange des Naturschutzes durchgeführt worden.

Die fristgerechte Bekanntmachung der 2. verkürzten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und § 2a BauGB ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Flieden, dem Fliedener Wochenblatt, am 19.04.2012.

Die 2. verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfes auf die Dauer von mindestens zwei Wochen erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und § 2a BauGB vom 30.04.2012 bis einschließlich 14.05.2012.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden hat den Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" der Gemeinde Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten gemäß § 10 BauGB als Satzung am 30.05.2012 beschlossen.

Flieden

22.06.2012
(Datum)

(Siegel)

gez.
(Unterschrift)
Kress (Bürgermeister)

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 22.06.2012.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" der Gemeinde Flieden mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten, bestehend aus Planteil 1 und 2 gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, rechtsverbindlich.

Flieden

22.06.2012
(Datum)

(Siegel)

gez.
(Unterschrift)
Kress (Bürgermeister)

Diese Unterlage ist Eigentum der rebo consult Ingenieurgesellschaft mbH und ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne ausdrücklicher Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz.

Bebauungsplan Nr. 29

"Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" der Gemeinde Flieden

mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und umweltrelevanten Daten

Gemeinde Flieden

Aufgestellt :

rebo consult
Ingenieurgesellschaft

verkehrsbau • siedlungswasserwirtschaft • architektur • projektentwicklung

im wolfsgraben 10 • 36414 Unterbreizbach • Tel.: 036962/273-0 • Fax : 036962/273-73
petersberger straße 21 • 36037 fulda • Tel.: 0661/25030860 • Fax : 0661/25030866

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
Fs	Hw	1 : 1.000	1	SATZUNG § 10 BauGB	30.05.2012