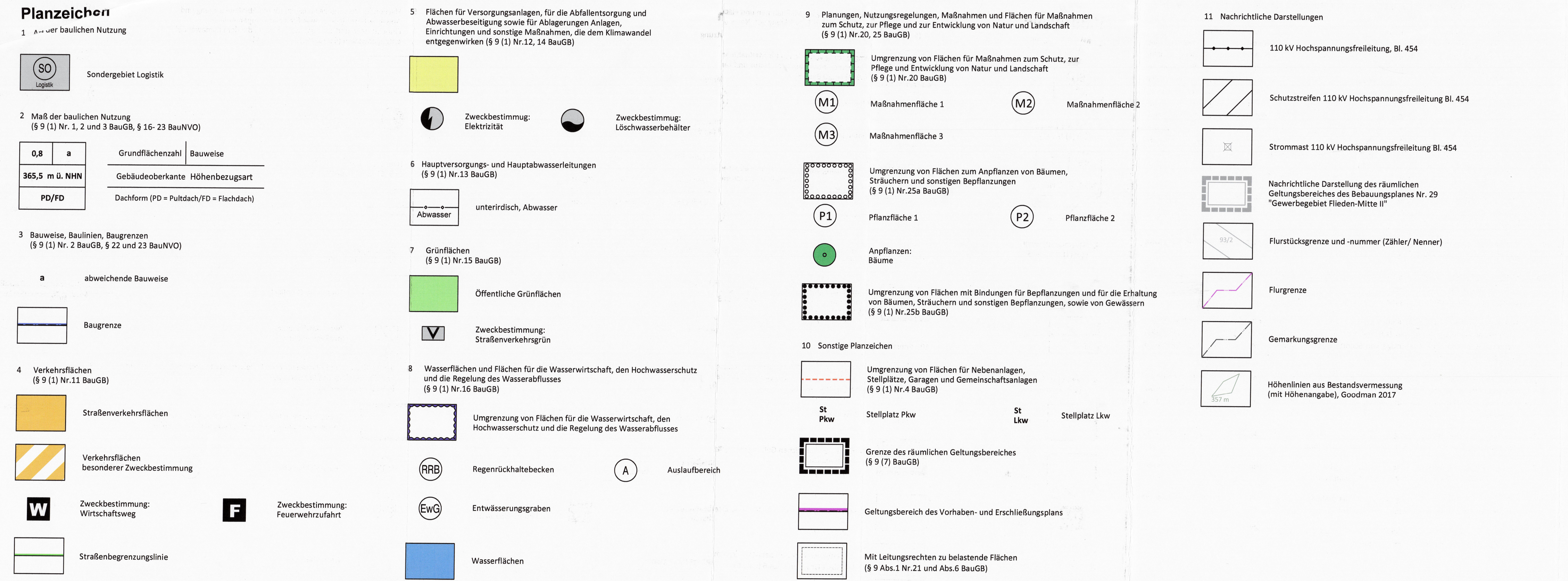


Gemeinde Flieden, Gemarkungen Flieden und Rückers
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbepark Flieden, Teil IV"
sowie Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II", Teilplan I



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO**

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ (SO Logistik) festgesetzt.

1.2 Zulässig ist im Logistikbetrieb (das beinhaltet Speiditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag von Gütern) einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Die der Hauptnutzung zurechnenden Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber.

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO**

2.1 Im SO Logistik wird gemäß § 19 BauVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Maximale Gebäudehöhe (in Meter über Normalhöhennull):

Die maximale Gebäudehöhe im SO Logistik wird als Höchstmaß mit einer Oberkante (OK) von 365,50 m über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

3. **Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen gemäß § 9 (4) Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (3) BauVO**

3.1 Im SO Logistik sind Nebenanlagen im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

3.2 Stellplätze für Lkw und Pkw sind nur innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil des Plans festgesetzten Umgrenzungen für Stellplätze und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

4. **Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauGB i.V.m. § 6 HBO**

4.1 Im SO Logistik wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) S. 1 BauVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksfäche gemäß § 23 BauVO i.V.m. § 6 HBO**

5.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfäche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

6. **Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB**

6.1 Im SO Logistik hat bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von 10.000 m² oder mehr, auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen. Sollte die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dieser Dachnutzung nachgewiesen werden, kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall ist ein entsprechender Nachweis mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

7. **Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

7.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (W) entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Verkehrsfläche anzusehen. Eine zusätzliche Befestigung ist nicht zulässig. Hieron ausgenommen ist die Einmündungsbereich in die K 79. Dieser ist auf einer Länge von 15 Metern, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnbereich der K 79, als asphaltierter Weg anzulegen.

7.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrafahrt“ (F) ist als Schotterweg mit einer Breite von 6,5 m anzulegen. Hieron ausgenommen ist die Einmündungsbereich in die K 79. Dieser ist auf einer Länge von 15 Metern, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnbereich der K 79, als asphaltierte Fahrbahn anzulegen.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

8.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten sind folgende passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Plandarstellung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (siehe Anlage 2 der Begründung: Bericht FA 8320-1.1, Anlage 12.3 der Peutz Consult GmbH) gemäß DIN 4109 (2016) genügen.

Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2016/2017-01 - Tag)

Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße R'_{w, req} gemäß DIN 4109 (2016)

Als Mindestanforderung gilt Lärmpegelbereich III (erforderliches Schalldämm-Maß R'_{w, req} für Wohn-, Übernachtungs- und Unterrichtsraum: 35 dB; erforderliches Schalldämm-Maß R'_{w, req} für Büroräume 30 dB).

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhaltens der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 (2016) nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 (2016) zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Lärmprobleme zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schutzmaßnahmen ausreichend sind. Gemäß des Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV 10) (Unterstützung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1) vom 13.06.2018 kann im Zuge des Baugesuchs die E DIN 4109/1A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. In diesem Fall gelten die Ziffern 1 und 3 der H-VV TB 2017/1 sinngemäß.

Die erfolgte schalltechnische Untersuchung zur dritten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Flieden-Mitte“ vom 10.01.2019 mit Bericht-Nr. FA 8320-1.1 ist vollumfänglich anzuwenden und zu beachten.

9. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

9.1 Unbefestigte Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen, sowie sonstiger Betriebsflächen ist dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das zurückgehaltene Wasser ist zeitversetzt und gesammelt an den Vorfluter abzugeben.

9.2 Das Regenrückhaltebecken ist überwiegend als offenes Erdbecken auszubilden. Die Auskleidung des Beckens mit anderen Materialien (z.B. mit Verbundplatten in Betonbettung) ist zulässig, soweit dies technisch erforderlich ist. Die Anlage von Schotterwegen zu Unterhaltungs- und Wartungszwecken ist zulässig.

9.3 Die Uferböschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer artenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaatgut) einzusamen. Empfohlen wird die Ansaat einer Ufermischung für wechselliebliche Standorte. Die Flächen sind durch Mahd zu pflegen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9.4 Die Fläche mit Zweckbestimmung „Auslaufbereich“ (A) südlich des Rückhaltebeckens ist in befestigter Form auszugestalten (beispielsweise Steinbruch und Beton).

9.5 Der südlich des Rückhaltebeckens verlaufende Arzbach ist durch Strukturverbesserungen aufzuwerten. Hieron ausgenommen ist der festgesetzte Auslaufbereich (A).

9.6 Die Fläche mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ (EWG), die südlich des SO Logistik verläuft, ist als offener Graben mit einer Breite von 1,50 m anzulegen.

9.7 Sonstiges Abwasser, u.a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der K8anlage zuzuführen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Für die Zeit der Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

10.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden.

10.3 Im SO Logistik sind Stellplätze mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitemäßigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

10.4 Anhalt von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Hochdrucklampen (NDH) oder LED-Lampen zu verwenden, um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Die Leuchten sind so auszurichten, auszuweichen und ggf. abzuschildern, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungsseiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Den Empfehlungen des Leitfadens „Nachtsichtige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ISBN 978-3-89274-405-5) sowie der Handreichung für Kommunen des Sternepark Biosphärenreservat Rhön sind bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung Folge zu leisten.

10.5 Eine Baufeldränderung einschließlich Eingriffe an Gehölzen ist gem. § 39 (5) BNatSchG ausschließlich vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Der Beginn der Bauarbeiten darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. August eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres stattfinden. Für die Baufeldränderung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vögelarten vor Revierbesetzung durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfrüher festgestellt wird. Zur Vermeidung einer Wiederansiedlung ist das Baufeld während der gesamten Bauzeit von Aufwuchs freizuhalten. Sollten die Bauarbeiten während des Zeitraums vom 01. März bis 30. August länger als eine Woche unterbrochen werden, ist die Beseidung des Baufeldes auch im direkt angrenzenden Offenland bis 20 m Abstand durch bodenbrütender Vögelarten wirksam zu verhindern. Zur Vergrämnung sind an das Offenland angrenzenden Flächen des Baufeldes Pflöste mit Flatterband aufzustellen.

10.6 Das Baufeld ist nach vorheriger Begutachtung ggf. bei Vorkommen von Reptilien entlang potenzieller Reptilienhabitate mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun muss aus einer Kunststoffplatte mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe, Polyester bzw. Polyethylen) und an Pflösten mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt werden. Zusätzlich muss der Reptilienschutzzaun einen Überstreichschutz besitzen. Eine genaue Beschreibung der Ausgestaltung des Schutzzauns ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnehmen.

10.7 Maßnahmenfläche „M1“ ist als extensive Wiese anzulegen. Das extensive Grünland ist mit autochthonem Saatgut gesicherter Herkunft oder durch Mähgutsauftrag (Heumähgut) geeigneter, artenreicher Wiesen herzustellen. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen (1. Schnitt um den 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. August). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

10.8 Maßnahmenfläche „M2“: Zur Aufwertung des Arzbaches sind strukturverbessernde Maßnahmen (Aufwertung des Bachlaufs, Einbringung von Totholz oder Stöcksteinen zur Schaffung von Strömungsvarianzen) durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Die übrige Maßnahmenfläche ist als Uferandstreifen mit einer artenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaatgut) einzusamen. Empfohlen wird die Ansaat einer Ufermischung für wechselliebliche Standorte. Strukturelle Aufwertungen des Uferandstreifens durch Anlage von standortgerechten Gehölzen sind zulässig. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

10.9 Maßnahmenfläche „M3“ ist als reptilienreicher Biotopkomplex anzulegen und zu sichern. Hierfür ist in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung ein Viertel der Fläche mit Strüchern gem. Pflanzliste 11.2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist in eine extensive Mahdnutzung zu überführen und mit lückiger Vegetation sowie Strukturelementen (Stein- und Holzhäufen, Stein- und Holzhaufen, sandige Kahlstellen) in einem maximalen Abstand von 50 m auszustatten. Die Fläche ist mit einer 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen (1. Schnitt um den 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. August). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

11. **Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

11.1 Die im zeichnerischen Teil des Plans im Bereich der Flächen für Stellplätze festgesetzten Pflanzgebote sind verbindlich. Abweichungen bis zu 3 m vom Standort sind zulässig. Zu Pflanzen sind großkrönige und standortgerechte Laubbäume (Größe und Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen). Die Baumscheiben sollen 5 m² nicht unterschreiten.

Besonders geeignet sind z.B.:

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer campestre Feldahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

11.2 Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80 % der Bepflanzung Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume

- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Quercus robur Stieleiche
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Populus tremula Zitterpappel

Sträucher

- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhutchen
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundrosen
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Gewebhüchler

Kletterpflanzen

- Clematis vitalba Waldrebe
- Hedera helix Gemeiner Efeu
- Lonicera periclymenum Deutsches Gellblättel
- Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Vitis vinifera Edelter Wein

11.3 Im SO Logistik sind die nicht überbaubaren Grundstücksfächen mit Ausnahme der Erschließungsflächen, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gestaltung der Pflanzliste zu verwenden (11.1).

11.4 Die mit P1 gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind flächendeckend und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist auf eine Mischung an Früchte tragenden Gehölzen zu achten. Es sind im Abstand ca. 10 m großkrönige Bäume im ungeordneten Verband mit einer Endwuchshöhe zwischen 15 m und 20 m gem. Pflanzliste 11.2 zu pflanzen. Der übrige Bereich ist mit Sträuchern und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 11.2 zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher und Kletterpflanzen zu verwenden. Die Pflanzung ist dabei lückenlos vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

11.5 Die mit P2 gekennzeichnete „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist flächendeckend und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind im Abstand ca. 10 m großkrönige Bäume im ungeordneten Verband mit einer Endwuchshöhe zwischen 15 m und 20 m gem. Pflanzliste 11.2 zu pflanzen. Der übrige Bereich ist mit Sträuchern gem. Pflanzliste 11.2 zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

12. **Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

12.1 Die im zeichnerischen Teil des Plans festgesetzte, bestehende landschaftsprägende Laubbaumhecke entlang des nordwestlichen und nördlichen Randes des Geltungsbereichs, ist als solche dauerhaft zu erhalten und während einzeljähriger Bauabschnitte durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

13. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB**

13.1 Der Ausgleichsbedarf wurde in verbal-argumentativer Form unter Zuhilfenahme einer Flächenbilanz hergestellt. Hierbei wird der Ausgleichsbedarf für den ermittelten Funktionsverlust veranschaulicht mit Hilfe eines Flächenfaktors (Verhältnissatz) bestimmt. Es ergibt sich durch das Vorhaben eine extern zu kompensierende Fläche von etwa 7 ha. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen, Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind in Teilplan II festgesetzt. Zum Ausgleich der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im Teilplan II festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den Eingriffgrundstücken des Bebauungsplanes (Teilplan I) zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. **Einfriedungen**

Im SO Logistik sind als Einfriedungen Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Sollten aus wechsellieblichen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

2. **Werbeanlagen**

2.1 Im SO Logistik sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlage zulässig.

2.2 Im SO Logistik dürfen Werbeanlagen an Gebäudefassaden diese % der Fassadenlänge und die Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.3 Im SO Logistik sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Diese sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

2.4 Im SO Logistik dürfen selbstständige Werbeanlagen eine maximale Höhe von 361 m über NNH sowie eine Gesamtbreite von 3,00 m nicht überschreiten.

2.5 Unzulässig im SO Logistik sind Werbeanlagen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung aus dem Himmel), Werbeanlagen auf dem Dach.

3. **Fassadengestaltung**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen im SO Logistik hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anpassen sind. Firmenspezifische Dekorstreifen sind zulässig.

4. **Dachgestaltung**

4.1 Im SO Logistik ist die Dachform Flachdach zulässig.

4.2 Im SO Logistik sind zusammenhängende Baukörper mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

4.3 Im SO Logistik sind Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Ausbreitung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

5. **Abstandsfläche**

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

6. **Gelände**

Eine Profilierung des Geländes zur Optimierung der Geländeentwertung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE

Altlasten

Altlasten oder Abfallungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Katastrophenschutz des Landkreises zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erarbeiteten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG, dem Landesamt für Denkmalfpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalfpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gehölzpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalteysteme (RPS 2009) an der K90 und K79 zu beachten.

Hochspannungsreliefung

Im Bereich des südwestlichen Rands des Geltungsbereiches befindet sich die 110-kV-Bahnstromleitung 0454 Abw. Aschaffenburg-Flieden. Nach Aussage der DB Energie GmbH beträgt die Breite des Schutzstreifens hier je 21,0 m beiderseits der Leitungstrasse. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung 0454 Abw. Aschaffenburg-Flieden. Im Bereich des Rückhaltebeckens wirkt die Leitung das Plangebiet. Laut DB Energie GmbH müssen im Schutzstreifenbereich unbedingt die gem. DIN EN 50341/VDE 0210 und VDE 0105 vorgegebenen Schutzabstände (horizontal und vertikal) eingehalten werden. Bei eventuellen Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind die Erdwurzeln unbedingt zu beachten, um wiederkehrende Vegetationsarbeiten zu vermeiden. 10 m um Leitungsmasten herum muss das Gelände und die Mastzufahrt frei bleiben. Ferner darf ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers im Schutzstreifenbereich kein Boden aufgefüllt bzw. abgetragen werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ein jederzeitiger Schutzabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Leiterteilen auch bei Bauarbeiten und einem eventuellen Kraninsatz eingehalten werden muss. Können die Abstände hierbei nicht eingehalten werden, ist eine Leitungsschaltung bei der DB Energie GmbH zu beantragen. Dies erfolgt aus betrieblichen Gründen in der Regel nur einseitig und ist gebührenpflichtig. Abschaltungen müssen mit 4 – 6 Wochen Vorlauf bei der DB Energie GmbH beantragt werden.

Kampfmittelkontamination

Da im Plangebiet grundsätzlich eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im Auftrag der Gemeinde Flieden am 12. und 15.12.2017 eine Kampfmitteluntersuchung, in Form einer Oberflächenuntersuchung, durch die Firma Geomer durchgeführt. Dabei ist zu beachten, dass witterungsbedingt nicht das gesamte Plangebiet untersucht werden konnte und daher Nacharbeiten erforderlich sind. Es konnte im Ergebnis für das Baufeld keine Gefahr auf Kampfmittel erteilt werden. Es muss daher im Geltungsbereich grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Entsprechende Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Das Gutachten empfiehlt grundsätzlich für potentielle Befunde als sicherste Methode eine Einzelbefundung mit punktuell bodentiefenrelevanten Maßnahmen. Diese werden von einem Sondiertrupp durchgeführt, beschränkt aus einem Sondierer und einem Baggerfahrer. Das Gutachten empfiehlt weiterhin folgende konkrete Schritte:

- Die konventionelle Bäumung durch einen Sondiertrupp in Bereichen, in denen Verdachtspunkte eindeutig lokalisierbar sind, mit anschließender Nachsicherung und Freigabe der geräumten Fläche.
- Die fachtechnische Begleitung aller Ausbaurbeiten, welche im Rahmen des Bauvorhabens innerhalb belasteter Bereiche durchgeführt werden, mit anschließender Freigabe des Arbeitsraums.

Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser Versorgung“ wird durch die Gemeinde Flieden der Löschwasserbedarf über entsprechende Löschwasserbehälter gedeckt. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend Tabelle 1 „Richtwerte für Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf nach Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz zu verstehen sind. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Flieden bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Mit dem Baubetrieb ist eine Brandschutzplanung vorzulegen, in der die Wasserentnahmestellen abzustimmen sind.

Dachbegrenzung

Sollte die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der unter 6.1 festgesetzten Dachnutzung nachgewiesen werden, ist alternativ die Begrünung der Dachflächen zu prüfen. Die Begrünung von Dächern mit einer Neigung von weniger als 10° sowie von Fassaden wird grundsätzlich empfohlen.

Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenerspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988, etc.) auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Flieden liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNV)
- Bundesfernstraßengesetz (BFSG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzengesetz (PlanZG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2017 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und im Mittelteilblatt der Gemeinde Flieden vom 31.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan hat bei der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mittelteilblatt der Gemeinde Flieden vom 11.01.2019 in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 10.02.2019 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Flieden, den 10.02.2019

Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverpflichtungen eingehalten worden sind.

Flieden, den 10.02.2019

Der Bürgermeister

Flieden, den 10.02.2019

Der Bürgermeister

Übersichtskarte M 1:25.000

Gemeinde Flieden

Gemeinde Flieden, Gemarkungen Flieden und Rückers

Hauptstraße 36
36103 Flieden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbepark Flieden, Teil IV" sowie Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Flieden-Mitte II" Teilplan I: Gewerbeflächen

Bearbeitet: H. Sawitzky, F. Lauer
Gezeichnet: T. Zumbly
Originalgröße: 1:600 mm x 594 mm
K85: UTM ERT89
Maßstab: 1:1.000
Hintergrund: A4K 2013, TK25
Stand: März 2019

Büro: B. Richter, Bc
61200 Wülfersheim
Tel.: (0638) 9 89 36 40
Fax: (0638) 9 89 36 40
E-Mail: ma@regio-konzept.de
www.regio-konzept.de