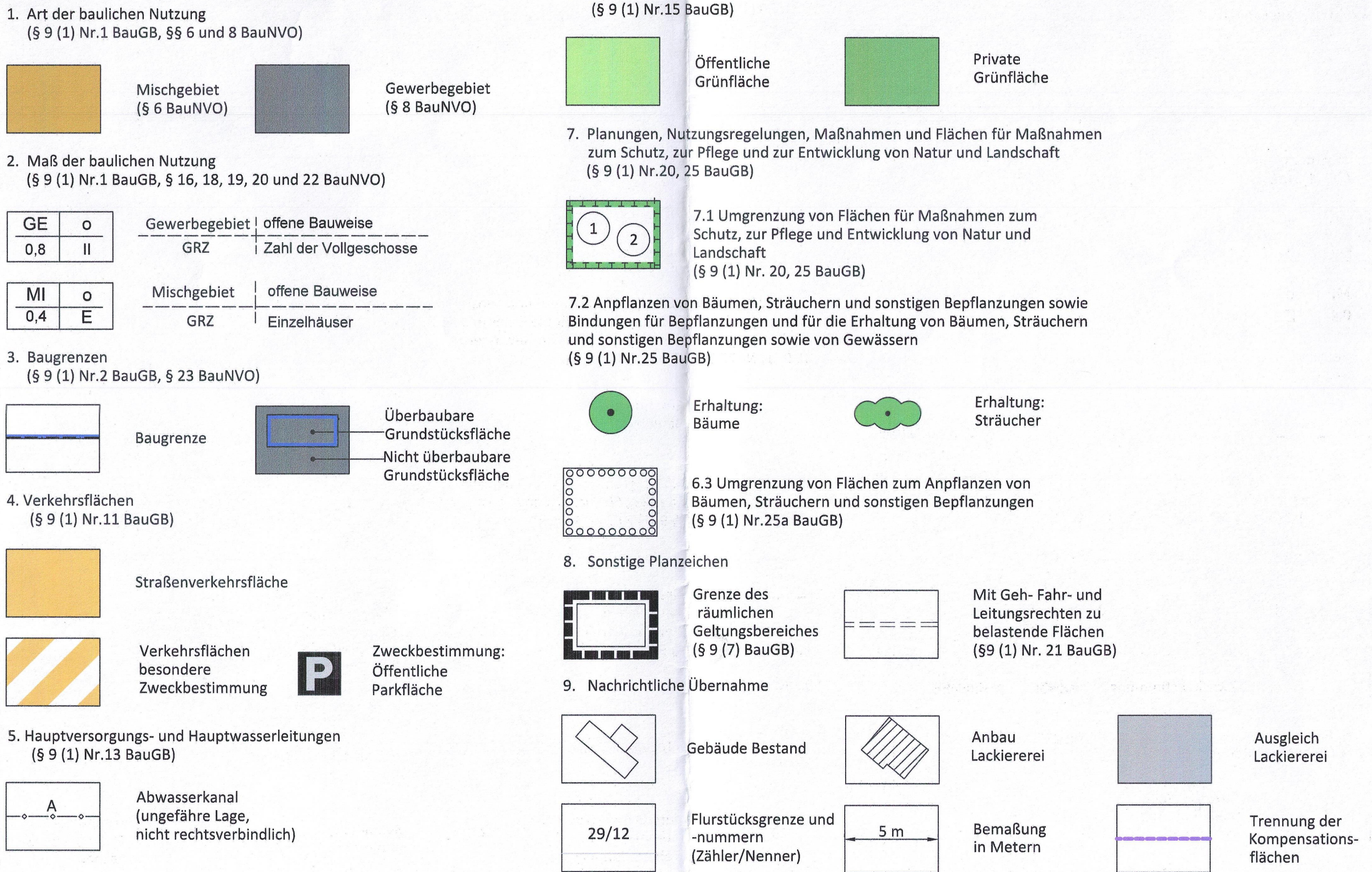


Bebauungsplan Nr. 7 "Grummetwiesen II"

Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Jossa



Planzeichen des Bebauungsplans



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO:

Gem. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit zulässig. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind wiederum nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO gilt: für das Gewerbegebiete: Einzelhandel ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise die Einrichtung von Verkaufsräumen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe sowie sonstige Handwerks-, Dienstleistungs- und Kundenservicebetriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen einnimmt.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

Des Weiteren gilt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO: Die unter § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO genannten zulässigen Anlagen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 6 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Mischgebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (in Metern):

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus der Nutzungskategorie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe zu messen.

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Der Bezugspunkt EFH bezieht sich auf die bestehenden Gebäude der Kfz-Werkstatt.

Im Mischgebiet wird eine maximale FH von 8 m über gemittelter natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. 6 HBO

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude und Hausgruppen auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

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

5 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO i.V.m. 6 HBO

Auf den Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherstellung der Erschließung des Gewerbe- und des Mischgebiets. Die Straßenverkehrsfläche ist im Bereich des Gewerbegebiets 5 m und im Mischgebiet 4 m breit auszubauen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn usw. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dienen den Besuchern des Friedhofs als Stellplatzanlage.

7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen besteht ein beidseitig 5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusch gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gewerbliche Nutzung wird alleine auf die Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr festgelegt und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen.

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

9.1 Stellplätze

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitleufigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

9.2 Leuchtmittel

Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zugelassen, um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft so weit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungsstellen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

9.3 Schutzstreifen/ Ufergehölzsaum

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Lebensraumtyps 91E0* ist im Bereich des Flurstücks 29/12 ein 20 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche (Flst. 29/12) ist das Grünland durch einschürige Mahd im Spätsommer (ab 15. August) unter Schonung der gewässernahen Uferbereiche dauerhaft zu pflegen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Der vorhandene Ufergehölzbestand ist zu erhalten. Gemäß Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet „Lüder mit Zuffenried“ sind für den gewässerbegleitenden Erlen- und Weidensaum (LRT 91E0*) die folgenden Erhaltungsziele vorgegeben:

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Hohlraumstrukturen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den autotypischen Kontaktlebensräumen

Pflegemaßnahmen im Bereich der Ufergehölze sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9.4 Abgrenzung zum Schutz vor bauzeitigen Beeinträchtigungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche 1 (Gemarkung Jossa, Flur 6, Flurstück 22 tlw. und 29/12 tlw.) ist bauzeitlich entlang der Baugebietsgrenze durch einen durchgängigen Bauzaun oder durch das Spannen eines reißfesten, mind. 10 cm breiten Absperrendes zwischen Pfählen mit einer Mindesthöhe von 1,50 m gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u. ä.) zu schützen (Pfostenabstand 4 m). Die Abgrenzung muss vor Beginn der Bauarbeiten errichtet werden und ist während der gesamten Bauzeit vorzuhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Abgrenzung restlos zu entfernen. Das Aufbringen von Boden oder eine Ablagerung von Bodenaushub sind unzulässig.

9.5 Umweltbaubegleitung

Für die Zeit der Baudurchführung (von Baubeginn bis Bauende) ist eine Umweltbaubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person einzusetzen. Aufgabe der Umweltbaubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der ökologischen Festsetzungen und Schutzmaßnahmen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der Umweltbaubegleitung sind zu dokumentieren und an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln.

10 Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80% der Bepflanzung Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ulmus glabra* Bergulme
- Hochstämmige Obstbäume

Sträucher

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schliehe
- *Rosa canina* ag. Hundrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Schneeball

10.1 Eingrünung

Die zeichnerisch dargestellte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit Sträuchern entsprechend der o. g. Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,00 m flächig zu bepflanzen. Die Pflanzqualität muss mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm betragen. Es ist Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unzulässig ist die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Begründung) zu verwenden.

11 Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Abgängige Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche 2 (Gemarkung Jossa, Flur 6, Flurstück 22 tlw. und Flurstück 29/12 tlw.) ist das Grünland durch zweischürige Mahd zu einer extensiv genutzten Wiese zu entwickeln. Der erste Schnitt ist frühestens nach dem 15. Juni vorzunehmen. Der zweite Schnitt hat nach dem 15. August zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln sowie das Aufbringen von Boden ist unzulässig.

Die festgesetzte Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB den aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Grummetwiesen II“ resultierenden Eingriffen zugeordnet. Den Eingriffen wird die Ausgleichsmaßnahme im Umfang des bilanzierten Eingriffs in Höhe von 39.928 Biotopwertpunkten (BWP), dies entspricht 2.047 m² der dargestellten Ausgleichsfläche, zugeordnet.

Die übrige Fläche im Umfang von 6.871 m², dies entspricht 130.630 BWP, kann zur Kompensation zukünftiger Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung verwendet werden.

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

1 Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Straßenseitige Einfriedungen sind als offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich.

Sollten im Gewerbegebiet aus wertschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Im Gewerbegebiet haben sich Werbeanlagen in Größe und Farbgebung dem Gebäude unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit

- wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) auf dem Dach und
- Fremdwerbung.

3 Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Die Farbgebung der baulichen Anlagen 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 anzupassen sind. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

4 Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Sowohl im ausgewiesenen Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet sind die Dachformen Flach-, Pult- Satteldach zulässig.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

5 Abstandsfläche gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 6 HBO

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen 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 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer bauzeitigen Störung von Brutvögeln ist der Beginn der Bautätigkeiten (inklusive Baufeldräumung) in der Zeit von Mitte August bis Mitte März vorzusehen, d. h. außerhalb der Brutperiode.

3 Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

Die Verdichtung von nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen durch die Beanspruchung von Flächen (Baustellenverkehr, Lagerfläche, Baustelleninrichtungsfläche) ist grundsätzlich zu vermeiden. Mit Bodenaushub ist fachgerecht umzugehen, auch hinsichtlich einer Zwischenlagerung und Verwertung. Während der Bauzeit sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz einzuhalten.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauOVO)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange: Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.11.2020 in der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.01.2021 öffentlich ausgelegen. 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 25.02.2021 als Sitzung beschlossen.

Hosenfeld, den **2.5. Feb. 2021**

Der Bürgermeister

Handwritten signature

Ausfertigungsvermerke:

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

Hosenfeld, den **02. März 2021**

Der Bürgermeister

Handwritten signature

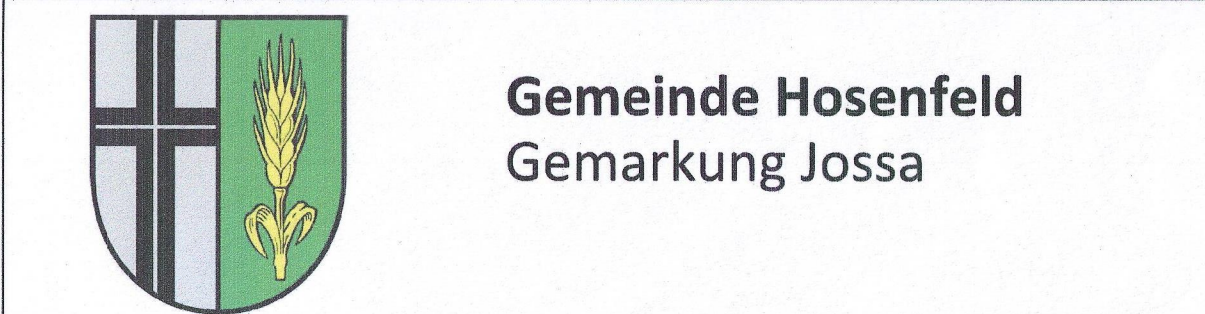
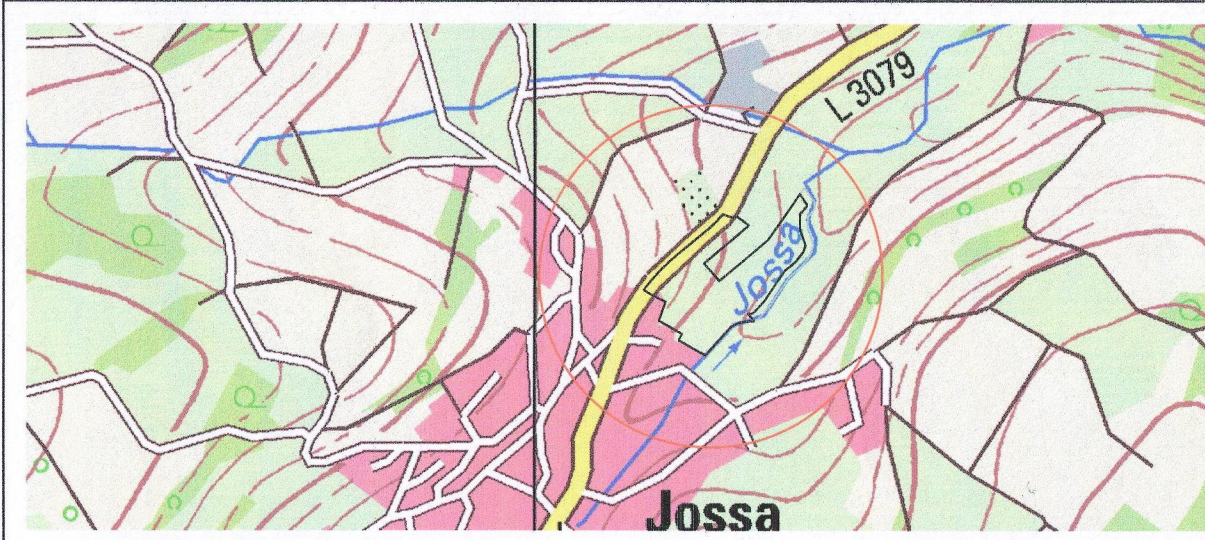
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB: **05. März 2021**

Der Satzungsbeschluss wurde am **05. März 2021** ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hosenfeld, den **05. März 2021**

Der Bürgermeister

Handwritten signature



Bebauungsplan Nr. 7 "Grummetwiesen II"

Übersichtskarte: M 1: 10.000
Bebauungsplan: M 1: 1.000

Grundlagen: ALK, TK25
Stand: Februar 2021
Gezeichnet: S. Müller



Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (6036) 9 89 36-40
Fax: (6036) 9 89 36-60
mailto:regio@konzept.de
www.regio-konzept.de