



Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Hünhan

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 54
Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“

2. Änderung

Entwurf

Planstand: 05.02.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

1 Hinweise und Änderungen

- 1.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.
- 1.2 Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst innerhalb des Geltungsbereiches die Erhöhung der bislang für das Gewerbegebiet geltenden Grundflächenzahl, die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes und die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in der Verlängerung des Flurstückes 14/11 zulasten der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebiet. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Geländemodellierung durch Auffüllung und Abgrabung im nördlichen Teil des Plangebietes werden zudem Sollhöhen für die geplante Geländeoberfläche festgesetzt. Entsprechend wird auch die Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes geändert und hierfür das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Schließlich wird zur Klarstellung die Festsetzung zur zulässigen Bauweise angepasst und es werden Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

2 Textliche Festsetzungen

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt im Gewerbegebiet Nr. 1 die vorhandene Geländehöhe und im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 254,50 m ü.NN.

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

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

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und naturnahe Uferstrukturen“ sind die an das Fließgewässer Haune angrenzenden Flächen innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens der freien Sukzession zu überlassen. Totholz ist auf der Fläche zu belassen. An den Gewässerrandstreifen angrenzend ist durch eine nur alle zwei Jahre stattfindende Mahd (ab 01.09.) ein 10 m breiter Altgrasstreifen zu entwickeln. Die übrigen Bereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv durch eine zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll dabei jeweils zwischen dem 15.05. und dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. eines jeden Jahres stattfinden. Das Mahdgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig.

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

- 2.4.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird ein 49 % betragender Anteil (Flächengröße: 8.351 m²) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und naturnahe Uferstrukturen“ (Plankarte 2) zugeordnet.

- 2.4.2 Der verbleibende überkompensierte Anteil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und naturnahe Uferstrukturen“ beträgt 51 % (Flächengröße: 8.691 m²). Dieser wird der Marktgemeinde Burghaun als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet.

2.5 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Gewerbegebiet Nr. 2 ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,5 m sowie Abböschungen sind zulässig. Die Höhe entspricht der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO.

3 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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

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

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