

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 54**

„Am Grubener Weg“, 3. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 24.06.2022

Projektnummer: 22-2676

Projektleitung: Bode/Seibert

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Ersatz bisheriger Festsetzungen**

1.1.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich (Flurstück 11, 12/18 tlw., 14/12 tlw. Flur 7) die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 sowie die Festsetzungen der 2. Änderung von 2018 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt.

## **1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 und § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)**

1.2.1 Für das Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO) gilt: Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO)**

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen werden in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Oberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.3.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.3.3 In dem Industriegebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,9 durch Stellplätze, Betriebsflächen, Feuerwehrumfahrten, etc. zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

## **1.4 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.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

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

1.6.1 Im Bereich der Fläche mit dem Buchstaben A ist eine dichte Baumhecke zu entwickeln. Als Initialanpflanzung sind entlang der neuen Böschung mindestens 10 Bäume bestehend aus mindestens drei Baumarten der Artenliste 2.10.2 (Bäume 2. Ordnung) und mindestens 100 Sträucher aus mindestens 6 Arten im gleichen Anteil der Artenliste 2.10.4 (Sträucher) anzupflanzen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

1.6.2 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

1.6.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

1.6.4 Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

1.6.5 Weitere Kompensationsmaßnahmen oder -flächen werden zum Entwurf ergänzt.

## **1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten gemäß Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

## **1.8 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

1.8.1 Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Industriegebiet wird durch die in der Plankarte dargestellten Sollhöhenpunkte festgesetzt. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Abweichungen um 20 cm sowie Abböschungen sind zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der Bauverbotszone zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) dürfen die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Fremdwerbung sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, und Streckmetall etc.).

### **2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.3.1 Die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen (z.B. um Gewerbebauten, die auch als Wege dienen) sind von den Festsetzungen ausgenommen.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **3.1 DIN-Normen**

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Marktgemeinde Burghaun während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

#### **3.2 Stellplatzsatzung**

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

#### **3.3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

3.3.1 Längs der Bundesstraßen dürfen nicht errichtet werden: Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und/oder bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

3.3.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn bauliche Anlagen (...) längs außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und/oder bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

#### **3.4 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen**

3.4.1 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3600 „Frankfurt (M) Hbf – Göttingen“ darf nicht gefährdet oder gestört werden. Im Einzelnen wird auf die in der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, vom 16.04.2018 vorgebrachten Hinweise, Anforderungen und Vorgaben hingewiesen, die auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben sind.

3.4.2 Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat seitens des Bauherrn eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Anträge auf Baugenehmigung für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

### **3.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

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

3.5.3 Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper der B27 sowie der Bahnstrecke 3600 „Frankfurt (M) Hbf – Göttingen und deren Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

3.6.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

### 3.6.2 Weitere Empfehlungen:

- Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an großflächigen Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: [http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf)).

### 3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.7.1 Es Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.7.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

### 3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### 3.9 Bodendenkmäler

3.9.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

### 3.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.10.1 Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

3.10.2 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

3.10.3 Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

3.10.4 Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

3.10.5 Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessi-onsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.10.6 Die Verwendung von Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sollte vermieden werden.

3.10.7 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.