

Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unter dem Ranstädter Weg“ in der Gemarkung Ober-Mockstadt

Rechtgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. §§ der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 i. V. mit § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3. BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Die Größe der max. zulässigen Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO per Planeinschrieb geregelt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale Gebäudehöhe (GH) in m (höchster Punkt des Baukörpers; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist der tiefst angeschnittene Punkt des natürlichen Geländes der jeweiligen baulichen Anlage anzunehmen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Anlagen die der Energieerzeugung dienen um max. 2,0 m überschritten werden.

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

Im GE- wie auch im MI-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Vorbehaltlich der Ergebnisse der Erschließungsplanung, sind auf den jeweiligen Grundstücken Rückhaltungen oder Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswassers erforderlich und von den jeweiligen Eigentümern zu schaffen. Die Rückhaltung oder Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist durch den Bau von Brauchwasserzisternen, naturnah zu gestaltenden Versickerungsanlagen, Dachbegrünungen oder gleichwertigen Anlagen nachzuweisen. Der Nachweis über die Art und Größe der Rückhaltungen bzw. Versickerung, ist mit der Gemeinde, vor dem jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren, abzustimmen. Die Versickerungsanlagen sind als Rigolen oder flache Mulden bzw. Gräben mit möglichst geringen Böschungsneigungen mit Ansaat einer Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen, auszubilden.

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

1.7.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.7.2 Kompensationsmaßnahmen

Auf der internen Ausgleichsfläche A2 ist der tlw. vorhandene Feldrain entlang der Grabenparzelle zu ergänzen und eine aufgelockerte Baum- Strauchhecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste herzustellen. Entlang der Grabenparzelle ist ein 3,00 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.

Auf den Ausgleichsflächen A1 und A3 ist eine aufgelockerte Baum- Strauchhecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Nach Kompensationsverordnung (KV) ist ein Biotopwertdefizit von insgesamt 445.972 WP auszugleichen (s. Umweltbericht Kap. 4.2, E/A Berechnung). Durch die festgesetzten Maßnahmen A1 – A3 können 167.139 WP ausgeglichen werden. Die restlichen 278.837 WP werden über das Ökokonto der Gemeinde Ranstadt ausgeglichen. Die Ökopunkte des Ökokontos der Gemeinde Ranstadt rekrutieren sich aus nf. bereits umgesetzten Maßnahmen:

- Extensivierung/ Grabenpflege in der Gemarkung Dauernheim (Flur 13 , Pz. 39-41; Flur 11, Pz. 19) – 144.870 WP
- Ackerland zu Grünland in der Gemarkung Dauernheim (Flur 9, Pz. 85) – mit insgesamt 239.200 WP, von dieser Maßnahme werden 133.967 WP dem BPL zugeordnet. Damit bleibt ein Restpunktwert von 105.233 auf dem Ökokonto bestehen.

Die für die Planung hinzugenommenen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Ranstadt, erfüllen neben den naturschutzfachlichen Zielführungen ebenso bodenaufwertende Aspekte (Umwandlung Acker in Grünland und Grünlandextensivierung) und sind somit auch als Bodenausgleich zu bewerten.

1.7.3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 – A3 werden den Eingriffen für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Den potenziellen Eingriffen innerhalb des Mischgebiet werden 93.000 WP des Ökokontos zugeordnet.

Den potenziellen Eingriffen innerhalb des Gewerbegebietes werden 185.837 WP des Ökokontos zugeordnet.

1.7.4 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Plangebiet.

Im Jahr der Realisierung der geplanten baulichen Anlagen (voraussichtlich 2018/2019) ist dafür Sorge zu tragen, dass die Ackerflächen ab Ende März keine Brutplatz-Eignung für Ackerbrüter mehr besitzen. Dem ist bspw. durch eine Mahd oder Mulchen in einem Abstand von höchstens 3 Wochen entgegen zu wirken. Die Bauarbeiten sind dann in einer Kontinuität zu betreiben, dass es zu keiner Ansiedlung von Brutvögeln in den betroffenen Bereichen kommen kann.

1.8 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahlliste für Pflanzmaßnahmen.

Stellplatzflächen sind gem. der kommunalen Stellplatzsatzung mit standortgerechten Bäumen I. oder II. Ordnung entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.

| a) Bäume I. Ordnung | | b) Bäume II. Ordnung | |
|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Feldahorn | Acer campestre |
| Esche | Fraxinus excelsior | Wildapfel | Malus sylvestris |
| Stieleiche | Quercus robur | Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
| Winterlinde | Tilia cordata | Vogelkirsche | Prunus avium |

| | | | |
|---------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| c) Sträucher: | | | |
| Weißdorn monogyna | Crataegus | Echte Brombeere | Rubus fruticosus |
| Hasel | Corylus avellana | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Kornelkirsche | Cornus mas |
| Rote Heckenkirsche xylosteum | Lonicera | Feldahorn | Acer campestre |
| | | Weißdorn | Crataegus monogyna |

Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung (untergeordnet in flächigen Pflanzungen): Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock zu sichern.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Orientierungswerte der TA Lärm und TA Luft dürfen bei jedwedem Vorhaben nicht überschritten werden. Ein Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Sofern Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 der Hessischen Bauordnung)

2.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unbebauten Flächen des Plangrundstückes sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

2.2. Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Drahtmatten- oder Drahtgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Zäune ohne Sockel zu errichten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen um Kleintierwanderungen nicht zu unterbinden.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.3.2 Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

2.3.3 Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen darf eine Höhe von 14 m nicht überschreiten.

2.3.4 Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig.

2.3.5 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden

2.3.6 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig

2.3.7 Aufschüttung für Werbeanlagen sind nicht zulässig

2.3.8 Die maximale Höhe von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m Abstandes zur B 275 (hierunter fallen auch freistehende Werbeanlagen) ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der klassifizierten Straße). Rechtsgrundlage: §9 (6) FStrG, §33 StVo..

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb zweier festgesetzter Heilquellenschutzgebiete „Oberhessisches Heilquellenschutzbezirk“ (Schutzzone II) und „HQSG Bad Salzhausen“ (Schutzzone IV). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. HINWEISE

4.1 Verkehrsrechtliche Belange

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (K 197 und B275) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Alle Vorhaben innerhalb der Bauverbotszone sind mit HM Gelhausen abzustimmen. Im Übrigen ist das HStrG für Maßnahmen innerhalb der Bauverbotszone zu beachten.

Die in § 9 (1) FStrG gesetzlich geregelte Bauverbotszone ist Bestandteil im Bebauungsplan und durch Festsetzung der Baugrenze parallel zur Bundesstraße 275 in einem 20,00 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand definiert.

4.2 Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist im Bauantrag zu erbringen.

4.3 Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Grundsätzlich sind die Vorgaben der HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

4.4 Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.5 Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde (gem. § 20 HDSchG) zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

4.6 Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Hessen zu beachten.

4.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

4.8 Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

4.9 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, wie Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Bäume sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen mit Artenangabe und die anderen freiflächenbezogenen Festsetzungen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes dargestellt sind.

Aufgestellt: Dezember 2018