

TEXTFESTSETZUNGEN

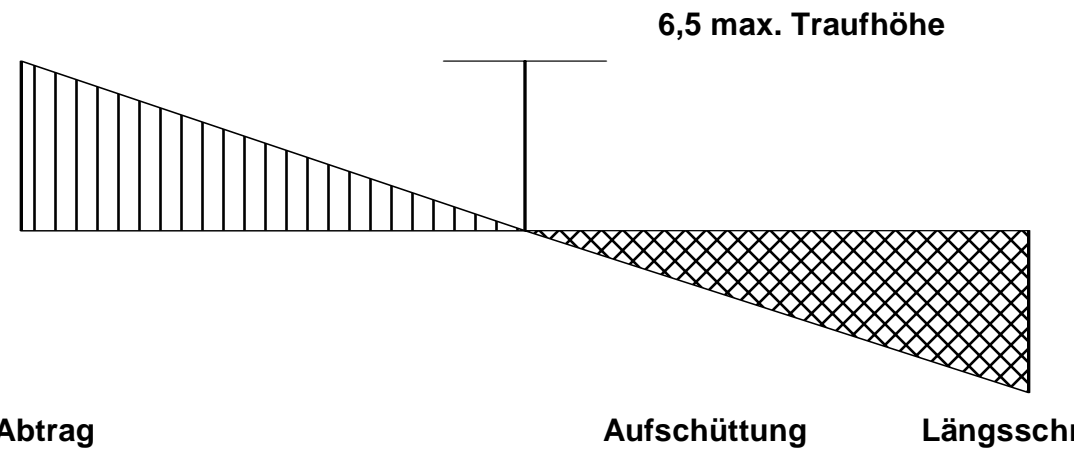
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 In den als "Gewerbegebiet (GE)" (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungstätten).

1.2 Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 200 m² Verkaufsfläche pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt oder weiterbearbeitet haben oder die sie gemäß ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage bei einem Vollgeschoss festgesetzt.
 Traufhöhe: max. 6,5 m,
 Firsthöhe: max. 9,5 m.



3. BAUWEISE
 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten, die mit der Ziffer 2 gekennzeichnet sind, abweichend von der offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen darf. Im Baugebiet Nr. 1 im Westen wird offene Bauweise festgesetzt.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und Parkplätze sowie in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubbgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BAÜME:**
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Esche Fraxinus excelsior
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Stieleiche Quercus robur
 Traubeneiche Quercus petraea
 Spitzahorn Acer platanoides
 Vogelkirsche Prunus avium
 hochstämmige Obstbäume

- STRÄUCHER:**
 Hartnagel Cornus sanguinea
 Haselrose Corylus avellana
 Hundrose Rosa canina
 Schneeball Viburnum opulus
 Schwarzdorn Prunus spinosa
 Weißdorn Crataegus monogyna/Cr. laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen weder Biozide noch Düngemittel ausgebracht werden.
 Mindestpflanzqualität der Bäume: Hochstämme, 3 x v, m.B., Stammdurchmesser 4,5 – 5 cm, Höhe des Kronensatzes 2 bis 2,5 m, Pflanzabstand in der Reihe mind. 6 m, Pflanzverband in der Fläche mind. 12 x 12 m.
 Mindestqualität der Sträucher: 2 x v, o.B., Höhe 1,2 bis 1,5 m, Pflanzverband 2 x 2 m.

Ungliederte Außenwände der Gewerbegebäude sind, soweit technisch möglich, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 Mindestqualität der Ranker: Pflanz im 3 l Container mind. 2 Triebe, 60 bis 100 cm hoch, Pflanzabstand der Ranker voneinander – je nach Wandflächen 2 bis 3 m.

- KLETTGERHÖLZE:**
 Efeu Hedera helix
 Waldrebe Clematis vitalba
 Wilder Wein Parthenocissus tric. veitchii

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 5.1 Stellplätze und vor allem Lagerplätze sind - soweit es von der Bodenart und vom Bodentyp her vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden.
 Es wird im Gemeindefeld Haunetal folgendes Areal zur ökologischen Verbesserung der derzeitigen Fehlbepflanzung mit Fichte zur Entwicklung standortgemäßer Laub-Mischwälder festgesetzt. Die einzelnen Zielsetzungen werden im Nachgang zur Planung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Forstamt definiert.
 - Krupsis Flur 2, Parz. 53 = 21.009 m² Abt. 52 Nr. 1 und 2

5.3 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN
 6.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgaräten auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

6.2 Lärmschutz
 Am Westrand des eingeschränkten Gewerbegebietes Nr. 1 (GE₁) wird ein beplanter Sicht- und Immissionschutzwall von 5 m Kronenhöhe, 2 m Kronenbreite und 15 m Sohlenbreite und 197 m Länge in die Randbegrünung integriert.

6.3 OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG
 Die gesamte für Gewerbenutzung außerhalb der Grünflächen gelegene Betriebsfläche wird wasserundurchlässig gestaltet. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird in der belebten Bodenzone der Grünbestände versickert. Hierbei ist nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu verfahren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

7. GRENZABSTÄNDE
 Der Abstand der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen wird auf mindestens 6 m festgelegt.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 Im Baugebiet 1 sind mind. 40 %, im Baugebiet 2 mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit einheimischen Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen und einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Standfläche pro Laubbau oder hochstämmigen Obstbaum = 100 m², Standfläche pro Laubstrauch = 5 m².

9. EINFRIEDUNGEN
 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel, mit einem Mindestabstand zum Boden von 15 cm in einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.

10. ANLAGEN FÜR ABFALLE
 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. An den Gewerbebetrieben muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrennsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

11. DACHGESTALTUNG
 Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung soll 10° – 40° betragen. Die Dachfärbung soll wahlweise ziegelrot, erdbraun oder schlafgrau sein. Die Farbgebung der baulichen Anlagen, hat in nicht glänzenden Farbtönen zu erfolgen. Verbindliche Farbauswahl: gedecktes weiß, erdbraun, lindgrün, grau, beige.

12. BAUGESTALTUNG
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in nicht glänzenden Farbtönen zu erfolgen. Verbindliche Farbauswahl: gedecktes weiß, lindgrün, grau, beige.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE
 Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde Haunetal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten.

14. ALTLASTEN
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. III Umwelt- und Arbeitsschutz in Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Haunetal oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

15. LICHT- BZW. BLENDSCHUTZ
 Zum Schutz nachaktiver Tiere, insb. Insekten, sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe gewährleisten. Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht) Flacker- und Blinklicht unzulässig, insb. auch im Hinblick auf nachts ziehende Zugvögel wie z.B. Drosselarten und Limkolen.
 Es darf keine Blendwirkung der Gebietsbeleuchtung auf die B 27 sowie auf die Bahnlinie jenseits der Haune ausstrahlen.

16. WERBEANLAGEN
 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) darf die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten. Eine Leuchtreklame mit Buchstaben oder Symbolen über 1,0 m Größe ist nicht zulässig.
 Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Überdimensionale große Werbebilder, Werbetürme (Pylonen, welche die max. Firsthöhe der Gebäude von 9,5 m überschreiten) und Werbeanlagen mit wechselnden Werbebildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

17. BRANDSCHUTZ
 Die Zufahrten zu den Grundstücken und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen sind so zu befestigen und herzurichten, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 1 t befahren werden können (vgl. hierzu auch § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO, § 5 HBO und § 17 HBO; Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr 7/98). Fahrzeuge, Geräte sowie Materialien dürfen hier nicht abgestellt bzw. abgelagert werden.
 Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gemäß § 13 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.
 Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mind. 2 Stunden (= 192 m³ Gesamtmenge) bereitstellen muss.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehrfahrart oder Straße gerichtet, einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

18. IMMISSIONSSCHUTZ
 Das Dez. 43(2) des Regierungspräsidiums weist im Schreiben vom 13.01.2009 darauf hin, daß im geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, die auch mit der Wohnnachbarschaft verträglich sind.

19. WASSER- UND BODENSCHUTZ
 Das Regierungspräsidium bringt zu diesem Thema mit Schreiben vom 03.02.2009 folgende Hinweise:
 Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser (hier Dachflächenwasser) wird zugelassen, wenn nach den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 verfahren wird.
 Die Gewässerbenutzung durch Oberflächenwasserreinigung bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis (§ 71 Hess. Wassergesetz i.V. mit § 2, 7 Wasserhaushaltsgesetz) vor Beginn der Baumaßnahmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN
 Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB v. 2005),
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
 - Hess. Wassergesetz (HWG) –

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Haunetal am 16.09.2008 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Marktgemeinde Haunetal vom 23.12.2008.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 05.01.2009 bis einschließlich 19.01.2009 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Marktgemeinde Haunetal vom 23.12.2008.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Haunetal hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 23.06.2009 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Marktgemeinde Haunetal vom 26.07.2009.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkte: Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Landschaftsbild, Immissionschutz) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 23.06.2009 bis einschließlich 07.08.2009. Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Haunetal hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 16.03.2010 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Haunetal (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt für die Marktgemeinde Haunetal vom

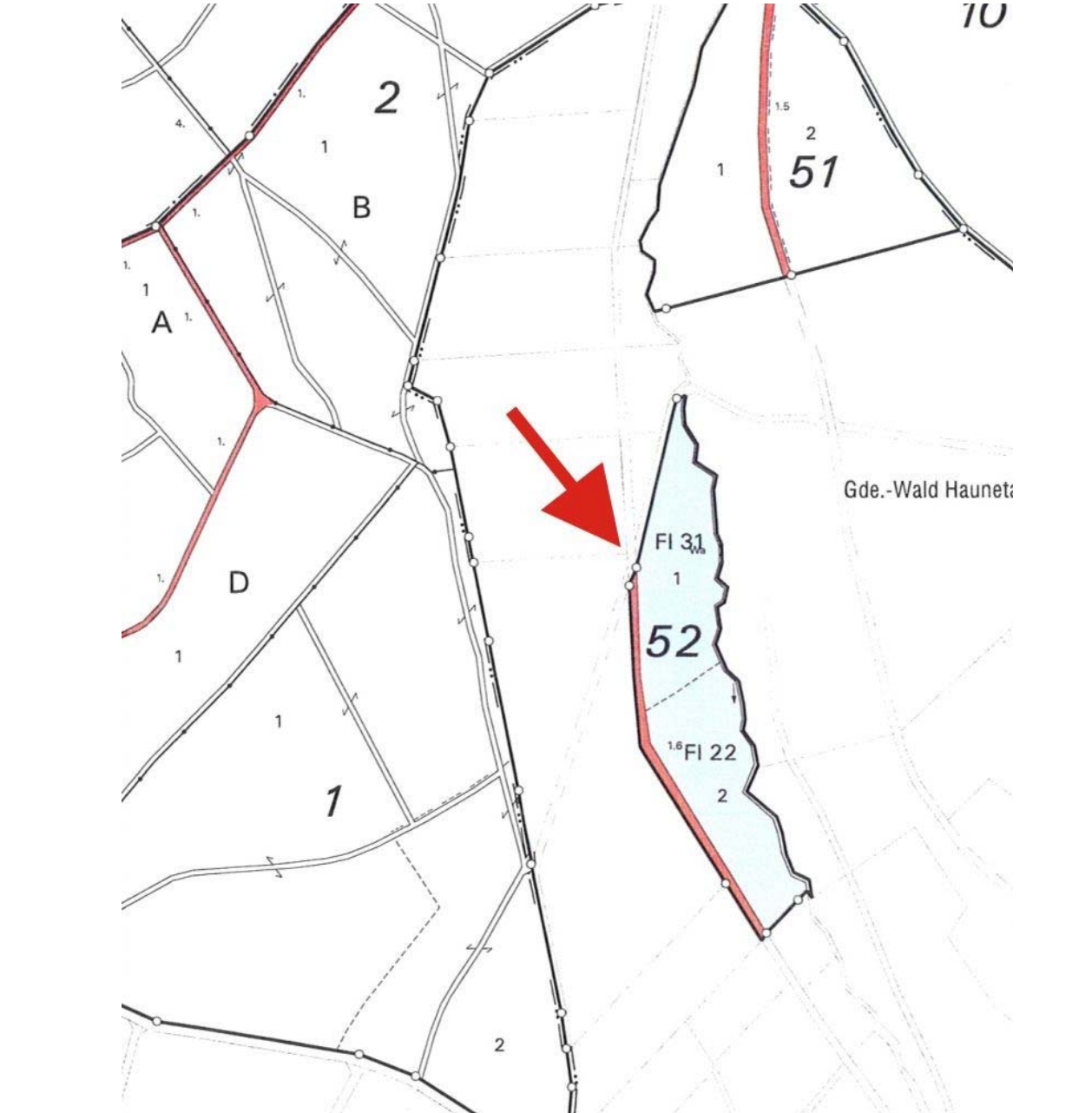
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haunetal (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)
 Bürgermeister

Lage der Ausgleichsfläche im größeren Raum



Ausgleichsfläche in der Gemarkung Krupsis, Flur 2, Parz. 53



PLANZEICHEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GE Gewerbegebiet
 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,6 Geschossflächenzahl
 0,6 Grundflächenzahl
 FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe = 12m

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 0 offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN
 - - - - - Strassenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBEITEILIGUNG
 - - - - - Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN
 - - - - - unterirdisch
 - T-Com = Leitung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

GRÜNFLÄCHEN
 - - - - - Private Grünflächen
 S Schutzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - - - - - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - - - - - Erhalten von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - - - - - Massangaben in Metern
 - - - - - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - - - - - Vorschlag für Grundstückseinteilung
 - - - - - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - - - - - Lärmschutzwall (Breite 15m, Höhe 5m, Kronenbreite 2m)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neukirchen Nord"

Marktgemeinde Haunetal
Ortsteil Neukirchen

Masstab 1 : 1000

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
 Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
 Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
 Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Bearbeiter / in	Zechner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	J.R./Wei	1 : 1000	Satzung	Satzungsbeschluss 16.03.2010 Stand: September 2010