

Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle "Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte" zu entnehmen.

2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB Innerhalb des TG 4 werden Stellplätze der gewerblichen Einrichtung zuge-

> 3. Immissionsschutzbezogene Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erfolgen auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Textfestsetzung stützt sich auf das Gutachten Nr. 08149 des Akustikbüro Göttingen vom 08.12.2008. Die Ausführungen, Empfehlungen und Hinweise aus dem schalltechnischen Gutachten sind zu

Das GE Gebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen in den Teilgebieten (TG) 1 bis 4 werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt bzw. die von ihnen hervorgerufenen Immissionen

Durch Betriebe in den Flächen TG 1 bis TG 4 dürfen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten

Fläche	Größe F	I - Ort (2) Großenritter Str. 36 (MI)			I - Ort (7) Großenritter Str. 32 (MI)			I - Ort (19) Pilgerbachweg 4a (MI)		
		A div	L EK,tags	L Ek,nachts	Adiv	L E _{K,tags}	L EK, nachts	Adiv	L Ek,tags	L EK,nachts
	m2	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
TG 1	11.109	56,6	72,7	58,6	58,3	76,1	60,6	59,7	76,7	61,7
TG 2	2.961	50,0	67,3	41,3	53,8	69,1	45,1	56,3	76,1	61,1
TG 3	664	45,6	73,2	55,4	50,1	72,3	52,9	53,6	75,0	60,0
TG 4	1.954	46,6	54,4	52,4	45,3	63,1	52,8	49,1	73,8	58,8
Summe	16.688									

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtzeit beziehen sich auf die lauteste Nachtstunde nach TA Lärm Nr. 6.4. Bei der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels sind Beurteilungszuschläge nach TA Lärm Nr. A.1.4

Grundlage für die Ausbreitungsrechnung mittels des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L"Iw ist die Definition für den Schallleistungspegel L_W in DIN ISO 9613-2.

Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel können vorgenommen werden. Hierzu ist ein entsprechender schalltechnischer Nachweis unter Beachtung der in der Tabelle 18 aufgeführten geometrischen Ausbreitungsdämpfung Adiv vorzulegen. Beim schalltechnischen Nachweis ist ggf. die "Unterteilung in Teilschall-

der Schallleistungs-Beurteilungspegel LWA,r,i des Vorhabens kleiner oder gleich L"_{IW,i,j}+ 10 lg F_j+10 lg F_{Uunter,j}/F_j für die betrachtete Teilfläche Fi. bzw. Unter-Teilfläche (Teilfläche der Teilfläche) Fuun-

der Immissionsanteil des Vorhabens kleiner oder gleic L"_{IW,i,j}+ΔL_{F,i,j}+10 lg F_{Uunter,j}/F_i für die betrachtete Teilfläche F_i. bzw. Unter-Teilfläche (Teilfläche der Teilfläche) F_{Uunter,i} ist.

Flächenmaß der Fläche j in m² $\Delta L_{F,i,j} = -10 \text{ lg } F_j + A_{div,j,l} \text{ (vgl. Tabelle oben)}$

Erklärungen zur vorstehenden Tabelle: - Emissionskontingente, tags -Emissionskontingente, nachts

Zur sicheren Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogener Schallleistungspegel wird auf die Beispielausführungen unter Teil A, Ziffer 4 "Immissionsschutz" der Begründung zum Bebauungsplan hin-

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

gem. § 9 (1) 25b BauGB Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Flächen [F1 -F3, F4-1 - F4-3] ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. In die Fläche [F1] ragt ein Lagergebäude. Der Anlagenteil wird innerhalb der Fläche [F1] zugelassen. Im Falle eines Abrisses wird die Errichtung einer neuen baulichen Anlage nicht mehr zugelassen. Die Fläche [F3] kann zum Zwecke der Anlegung einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrtsbreite, die sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für Lkw ergibt, wird auf maximal 15,0 m festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen [F4-1 bis F4-3] sind gehölzlose Flächen mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m2 Pflanzfläche sind 20 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wird mit Ausnahme der v.g. Regelungen nicht zugelassen. Im Rahmen der späteren Ausführung sind innerhalb der zum Pilgerbach gelegenen Übergangszonen [F7-1, F7-2 und F6] Tothölzer, Steinhaufen und trockene Hügel einzuplanen. Im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u.a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten.

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

BauGB Die Fläche [F6] ist entsprechend dem Pilgerbachfreiraum auszubilden. Gewässerbegleitend sind bodenständige Laubholzarten anzupflanzen. Pro 100 m2 Pflanzfläche sind 5 Heister >2,0 m und 20 Sträucher (mind. 2 x verpflanzt) anzupflanzen. In der unteren Böschungshälfte sind Roterlen und Sträucher, in der oberen Böschung sowie in der anschließenden 5 Meter Zone ab Böschungsoberkante Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der Flächen [F7-1 und F7-2] sind Neuanpflanzungen vorzunehmen, die dem angrenzenden Freiraum des Pilgerbach entsprechen. Pro 25 m2 Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 100 m2 Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.

Die Fläche [F5] ist mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m2 Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 100 m2 Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwasser ist innerhalb der Regenrückhalteanlage eine ca. 30 cm tiefe Flachwasserzone in Form einer Schilfklärzone (Schilf-/ Sumpfpflanzen) einzurichten, deren Wasser nicht über die Grundfläche versickern kann. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfanges nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der späteren Ausführung sind innerhalb der Uferbereiche/ Randzonen des geplanten Feuchtbiotops [F5] Tothölzer, Steinhaufen und trockene Hügel einzuplanen.

Im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u.a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten.

7. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche

Der im Plan dargestellte Standort zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen ist verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen.

8. Ausführungszeitraum für Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Ge-

Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Pirus communis (Wildbirne)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

hölze empfohlen.

Quercus robur (Stiel-Eiche) - Salix capraea (Salweide) Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche) Cornus sanguinea (Blutr. Hartriegel) - Corylus avellana (Gemeine Hasel) Crataegus laevigata (Weißdorn) Crataegus monogyna (Weißdorn) Lonicera periclymenum (Wald-Geißbl.) Prunus spinosa (Schlehe)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

- Carpinus betulus (Weiß-Buche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

- Quercus petraea (Trauben-Eiche)

- Malus silvestris (Wildapfel)

- Rosa canina (Hunds-Rose) Rhamnus frangula (Faulbaum) - Salix purpurea (Purpur-Weide) Sambucus nigra (Schwar, Holunder) - Viburnum opulus (Gem. Schneeball) - Sambucus racemosa (Traubenholun.) Fassadenbegrünung Kletterpflanzen

- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Hedera helix (Efeu) - Parthenocissus tricuspitata Veichtii (Wilder Wein) Rank- und Schlingpflanzen Aristolochia durior (Pfeifenwinde) - Clematis spec. - Lonicera periclymenum (Geißblatt) - Humulus lupulus (Gem. Hopfen) Polygonum aubertii (Knöterich)

- Acer campestre (Feld-Ahom) - Carpinus betulus (Hainbuche) Gehölze F6 - Acer campestre (Feld-Ahorn) - Alnus glutinosa (Rot-Erle) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) - Corvius avellana (Haselnuß)

- Lonicera periclymenum (Wald-Geißbl.) - Quercus robur (Stiel-Eiche) - Rhamnus frangula (Gem. Faulbaum) - Salix fragilis (Knack-Weide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Sorbus torminalis (Elsbeere) - Tilia cordata (Winter-Linde) - Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Empfehlungen/ Hinweise

Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem "Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Marburg, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Dachbegrünung

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

Unbelasteter Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal" (Stellplatzsatzung) anzuordnen und zu bepflanzen. Entsprechend der Satzung sind zur Überschattung für 4 angefangene Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Im Planbereich wird eine Werbeanlage in Form eines Pylonen bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m zugelassen.

. Lagerung von Reststoffen

Reststoffe sind verschlossen zu lagern und mit einem entsprechenden Sichtschutz zu versehen.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Eine wasserundurchlässige Befestigung (Beton/ Asphalt) privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen ist unzulässig. Die Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen

Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen ist durch geeignete Regenrückhalteanlagen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. In das Gewässer dürfen maximal 50 Liter/ Sekunde eingeleitet werden.

Das anfallende Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der Hofund Betriebsflächen ist in entsprechende Regenrückhalteanlagen (z.B. Stauwasserkanal/ Zisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanla gen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert in den Pilgerbach einzuleiten. Das Oberflächenwasser aus dem TG 4 (Stellplatzanlage) ist der geplanten naturnah gestalteten Regenrückhalteanlage zuzuführen. Bei der erlaubnispflichtigen Niederschlagsentwässerung ist der Stand der Technik zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwasser schutzes einzuhalten. Vor Baubeginn ist ein Erlaubnisantrag zu stellen.

6. Regenwassernutzung

Zur weiteren Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke vorzusehen (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke)

Zur Versorgung neu zu schaffender sanitärer Einrichtungen sowie zur evtl. Bewässerung von Grünflächen ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen aus dem TG 1 über ein eigenes Leitungsnetz in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Empfohlen wird eine Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvermögen von 20 m3.

Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung. die AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig

Für die Ausführung sind die Vorgaben des technischen Regelwerks, insbesondere der DIN 1989 und des DVGW-Arbeitsblattes W 555 zu beachten. Bei einer Warmwasserversorgung durch Solarthermie sind de Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 551 zu beachten.

7. Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirku

Zur Förderung regenerativer Energien wird die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren festgesetzt. Bei der Errichtung massiver Gebäude sind solarthermische Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaiklanlagen) oder zur Warmwasserversorgung durch Solarthermie zu berücksichtigen.

8. Regelungen zur Kompensation von Eingriffen

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind unter fachlicher Abstimmung (z.B. mit Herrn Dipl.-Biol. T. Cloos, 34286 Spangenberg,) folgende Aspekte

Anbringen und dauerhafte Pflege/ Reinigung von Vogelnistkästen in unterschiedlicher Ausführung (Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter).

Anbringen und dauerhafte Pflege von Insektennistmöglichkeiten (z.B. Insekten-Nistwand)

Anbringen und Pflege von Fledermauskästen bzw. fledermausfreundliche Gestaltung von Hausfassaden (Anbringung eines außenliegenden Fassaden-Spaltquartieres, Einbau von Fledermausniststeinen.

Zur Schadensminimierung während der Bauphase sollten die von den geplanten Maßnahmen nicht betroffenen Bereiche (z.B. Pufferzone zum Pilgerbach, Baum- und Gehölzbestände) durch Bauzäure geschützt Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten ist die Anlegung einer

Stellplatzanlage innerhalb des Teilgebietes 4 nach Möglichkeit im Herbst- bzw. Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 "Gewerbegebiet Großenritter Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen

Baunatal, den 2 3. JUN. 2009

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.08.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 "Gewerbegebiet Großenritter Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2008 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.02.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 "Gewerbegebiet Großenritter Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.02.2009 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.02.2009 bis 25.03.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 "Gewerbegebiet Großenritter Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in seiner Sitzung am 22.06.2009 als Satzung gem. § 10 BauGB be-

Baunatal, den 2 3. JUN. 2009

Erste Stadträtin

Bekanntmachung/Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde am 22.03.1009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind-

Baunatal, den 2 3. JUL. 2009



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters über-

Hofgeismar, den 07.07.2009



Stadt Baunatal, ST Hertingshausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88

"Gewerbegebiet Großenritter Straße" Übersichtsplan o. M.



Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner Ederweg 7 - 34295 Edermünde Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

 $H/B = 500 / 935 (0.47 m^2)$