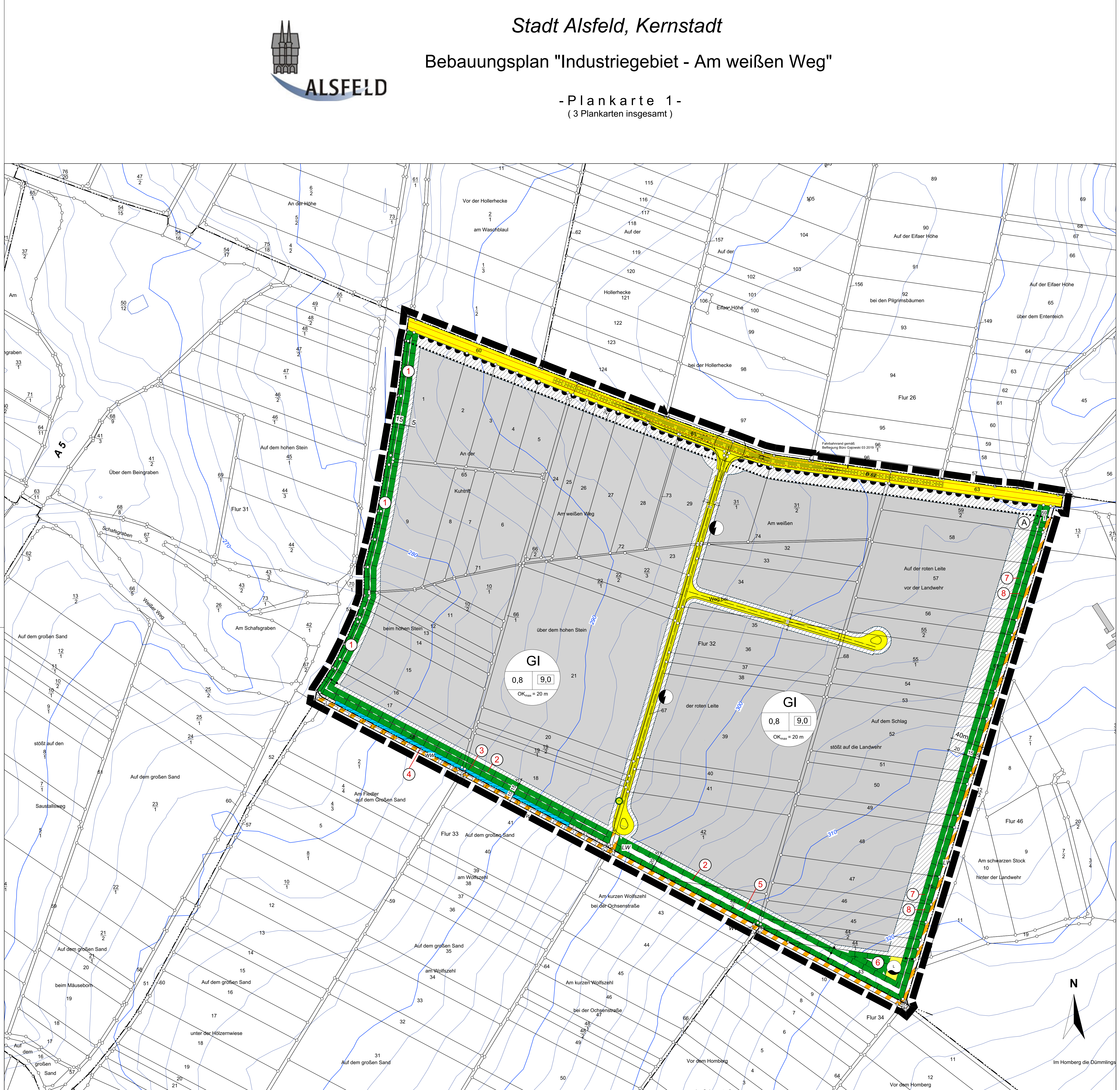




Stadt Ailsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan "Industriegebiet - Am weißen Weg"

- Plankarte 1 -
(3 Plankarten insgesamt)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2593) geändert worden ist, Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1023), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 26.22.2010 (GVBl. I S. 429) zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 20.05.2016 (GVBl. I S. 194), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2002 (GVBl. I 2013 S. 543) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573), HAGBNatSchG vom 20.12.2020 (GVBl. I S. 629, 2011 S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.03.2021 (BGBl. I S. 318), Planzeichenverordnung (PlanZV) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Industriegebiet § 9 BauNBVO (vgl. textl. Fests. 2.1.1)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Baumassenzahl
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
- 1.2.2.3.1 maximale Oberkante baulicher Anlagen (vgl. Fests. 2.1.3)
- 1.2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerung, Anlagen, Einrichtung und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
- 1.2.4.1 Löschwassersysteme
- 1.2.4.2 Elektrizität
- 1.2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüssen anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.5.2.1 unbefestigter Anlagen- und Wirtschaftsweg
- 1.2.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5.4 Bushaltestelle
- 1.2.6 Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
- 1.2.6.1 offener Entwässerungsgraben
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Umweltbericht)
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Sporadisch zu mähende Wiese nach Selbstberasung (s. unter Pkt. 2.1.6.1)
- 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz (s. unter Pkt. 2.1.6.2)
- 1.2.7.1.3 Entwicklungsziel: Wiese mit Nahrungshabitatfunktion (s. unter Pkt. 2.1.6.3)
- 1.2.7.1.4 Entwicklungsziel: Baumpflanzungen (s. unter Pkt. 2.1.6.4)
- 1.2.7.1.5 Entwicklungsziel: Zaunedeckenshabitat (s. unter Pkt. 2.1.6.5)
- 1.2.7.1.6 Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese mit Nahrungshabitatfunktion (s. unter Pkt. 2.1.6.6)
- 1.2.7.1.7 Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz (s. unter Pkt. 2.1.6.7)
- 1.2.7.1.8 Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Laubbaumgruppen (s. unter Pkt. 2.1.6.8)
- 1.2.7.1.9 Erhalt bestehender Kompensationsfläche (Laubgehölz Bestand; Flur 32, Flst. 59/1)
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (2) BauGB)
- 1.2.8.1 Bauverbotszone § 9 (6) FStGr (vgl. Hinweis 3.2)
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Ailsfeld (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 1.2.9.2 Bemaßung
- 1.2.9.3 Übernahme der Höhenlinien (Aufnahme Dipl.-Ing. Gajowski GmbH, Vorplanung 04/2016)
- 1.2.9.4 Straßeneingangsplanung gem. Dipl.-Ing. Gajowski GmbH Bauportal, 01.09.21
- 1.2.9.5 räumliche Abgrenzung der Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- 1.2.9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**
- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNBVO: Ausgeschlossen sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs werden und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des BImSchG in der Anlage 1 mit zertifizierten, blütenreichem Regio-Saatgut einzusäen und entsprechend zu pflegen. Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden. Auf der zukünftigen Wiese sind nach der Ansiedlung in unregelmäßiger Verteilung und in Gruppen von 3-6 Bäumen 50 heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestgröße: Heister 2xv, 150-200cm. Bei Erfordernis Schutz vor Wildverbiss und Nachpflanzung von Ausfällen. Artenwahl: Je 20% Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Wildpappel (Malus sylvestris) und Winterlinde (Tilia cordata).
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNBVO: Nicht zulässig sind: Gebäude und Räume für freie Berufe, Bodele und bordellartige Betriebe, Anlagen für kerchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie freistehende Photovoltaikanlagen. Im Industriegebiet ist Einzelhandel unzulässig. Ausnahmeweise zulässig ist die Nutzung nur für die Selbstvermarktung in unmittelbaren räumlichen Bereich und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNBVO: Maßgeblich für die Höhenmittlung ist der höchste Punkt an der Gebäudeaußenkante an der höchsten Hörschichtlinie, welche vom Gebäude überbaut wird. Bei Vorlage des Bauantrags ist eine konkrete vermessungstechnische Bestimmung des höchsten Gebädepunktes ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden nachzuweisen. Eine Überschreitung für betriebliche bzw. technische notwendige Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Lüftungsanlagen und Antennen um maximal 2m ist zulässig, sofern ihre Grundflächen die zulässigen Grundfläche nicht überschreitet. Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen für Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern (Solar- und Fotovoltaikanlagen) überschritten werden.
- 2.1.4 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) Satz 3 BauNBVO: Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt, sofern sie mit Erdüberdeckung angelegt und dauerhaft begrünt werden.
- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNBVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNBVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das auf versiegelten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximal zulässigen Drosselabfluss von 4 l/s/ha angeschlossener Fläche zum Regenwasserkanal. Darüber hinaus kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.1.6 Fläche Nr. 1 (Flur 32, Flste. 1, 9, 12-17, Wegeparzelle 64, 65 und Graben- 71 (jeweils 1/2)) Flächenumfang: 450 x 15m Entwicklungsziel: Sporadisch zu mähende Wiese nach Selbstberasung
- 2.1.6.2 Fläche Nr. 2 (Flur 32, Flste. 17, 18, 42/1, 42/2, 43, 44/1, 44/2, Wegeparzelle 66/1, 67, 68 jeweils 1/2) Flächenumfang: westlich vom Nord-Süd-Weg 408m x 15m, östlich davon 300m x 15m. Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz. Zugleich CEF-Maßnahme für Goldammer und Kappensammelsche. Die jetzige Ackerfläche ist im Pflanzabstand von 2m zwischen den Reihen (4 Reihen) und 2,5m innerhalb der Reihen mit standortgerechten heimischen Sträuchern (Anteil 90%) und Bäumen (Anteil 10%) zu bepflanzen. Mindestgröße Sträucher: 2xv 60-100cm. Mindestgröße Bäume: Heister 2xv 100-150cm. Pflanzung der Straucharten gruppenweise von 5-10 Exemplaren der gleichen Art, Pflanzung der Bäume einzeln, Nachpflanzung von 10% übersteigenden Pflanzausfällen, bei Erfordernis Einzinkung gegen Wildverbiss. Artenwahl: Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Engelfingler Weißdorn), Eucornus europaea (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Frangula alnus (Faulbaum), Rosa canina (Heckenrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) jeweils zu 10-15%. Artenwahl: Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix caprea (Salweide), Tilia cordata (Winterlinde) jeweils ca. 14-15 Stück. Pflanzzahl ca. 1.037 Sträucher und 115 Bäume.
- 2.1.6.3 Fläche Nr. 3 (Flur 32, Flste. 17, 18 und Wegeparzellen 66/1, 67 jeweils teilweise) Flächenumfang: Nördlich vom Graben 355 x 5m, weiter ostwärts bis zum Nord-Süd-Weg 52 x 10m. Weiterhin mit gleichartiger Pflege die südlich anschließenden oberen Grabenbuchtungen mit 2 x 328m x 1,25m. Entwicklungsziel: Blütenreiche Extensivwiese mit Nahrungshabitatfunktion. Der jetzige Acker und die oberen Grabenbuchtungen sind ist mit zertifiziertem, blütenreichem Regio-Saatgut (Region Hessisches Bergland) einzusäen. Anschließend ist die Wiese 2-mal jährlich im Juni und August/September zu mähen. Das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknung abzufahren und zu nutzen. Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden.
- 2.1.6.4 Fläche Nr. 4 (Flur 32, Flste. 17, 18 und Wegeparzelle 66/1 und 67 jeweils teilweise) Länge: 400m Entwicklungsziel: Baumpflanzung zwecks gestalterischer Verbesserung von Graben und Südrand des Plangebiets. Auf der Nordseite des südseitigen Feldwegs sind zwischen Bahndamm und Nord-Süd-Weg 28 kleinkronige Laubbäume im Pflanzabstand von 15m zu pflanzen. Mindestgröße Solitär 3xv 150-200cm. Bei Erfordernis Schutz vor Wildverbiss und Nachpflanzung von Ausfällen. Artenwahl: Feldahorn (Acer campestre) und Mehlbeere (Sorbus aria) im Wechsel.
- 2.1.6.5 Fläche Nr. 5 (Flur 31, Flst. 42/1, Flur 32, Flste. 42/2, 43, 44/1, 44/2 und Wegeparzelle 68 jeweils teilweise) Flächenumfang: 300 x 10 m Entwicklungsziel: Zaunedeckenshabitat als CEF-Maßnahme Die Ausgestaltung hat sich an der Erläuterung und Skizze zu S. 46-47 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu orientieren. D.h. schwerpunktmäßig Steinriegelkomplex mit wenig bewachsenen Sonntagsplätzen, Beteiligung von Schotterrasen und sandigen Stellen, Baumstämme oder Steinblöcke im Innern als totholzreife Winterquartier, Naturstreuflur Oberboden darf nicht verwendet werden. Starker Gehölz- oder Krautwuchs ist zu reduzieren, soweit dies im Rahmen des Monitorings für erforderlich gehalten wird.
- 2.1.6.6 Fläche Nr. 6 (Flur 32, Flst. 43/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58, 59/2, jeweils 1/2) in einer Breite von 5 m und Länge von 565 m innerseits. Entwicklungsziel: Geschlossenes Strauch- und Baumgehölz zwecks Eingrünung, Sichtbarriere und Abschirmung der östlich gelegenen Biotopstrukturen. Der jetzige Acker ist wie bei Fläche 3 mit zertifiziertem, blütenreichem Regio-Saatgut einzusäen und entsprechend zu pflegen. Auf der Wiese sind im Abstand von ca. 15m 17 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (ca. 80% Apfel, Rest Birne und Zwetsche). Sollte eine Pflanze nicht möglich sein, können ersatzweise Wildobstbäume gepflanzt werden (Malus sylvestris = Wildpappel, Pyrus prastar = Wildbirne, Sorbus torminalis = Elsbeere zu je 1/3). Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden mit Ausnahme einer eventuellen Ständigung der Obstbäume. Bei Erfordernis Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss, Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
- 2.1.6.7 Fläche Nr. 7 (Flur 32, Flste. 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58, 59/2, jeweils 1/2) in einer Breite von 5 m und Länge von 565 m innerseits. Entwicklungsziel: Geschlossenes Strauch- und Baumgehölz zwecks Eingrünung, Sichtbarriere und Abschirmung der östlich gelegenen Biotopstrukturen. Der jetzige Acker ist wie bei Fläche 3 mit zertifiziertem, blütenreichem Regio-Saatgut einzusäen und entsprechend zu pflegen. Auf der Wiese sind im Abstand von ca. 15m 17 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (ca. 80% Apfel, Rest Birne und Zwetsche). Sollte eine Pflanze nicht möglich sein, können ersatzweise Wildobstbäume gepflanzt werden (Malus sylvestris = Wildpappel, Pyrus prastar = Wildbirne, Sorbus torminalis = Elsbeere zu je 1/3). Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden mit Ausnahme einer eventuellen Ständigung der Obstbäume. Bei Erfordernis Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss, Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.

- 2.1.6.8 Fläche Nr. 8 (Flur 32, Flst. 59/1 und Flste. 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58, 59/2, jeweils 1/2) in einer Breite von 10 m und Länge von 565 m innerseits. Entwicklungsziel: Blütenreiche Extensivwiese mit Laubbaumgruppen, Nahrungshabitat u.a. für Feldmäuse. Der jetzige Acker ist wie bei Fläche 1 mit zertifiziertem, blütenreichem Regio-Saatgut einzusäen und entsprechend zu pflegen. Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden. Auf der zukünftigen Wiese sind nach der Ansiedlung in unregelmäßiger Verteilung und in Gruppen von 3-6 Bäumen 50 heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestgröße: Heister 2xv, 150-200cm. Bei Erfordernis Schutz vor Wildverbiss und Nachpflanzung von Ausfällen. Artenwahl: Je 20% Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Wildpappel (Malus sylvestris) und Winterlinde (Tilia cordata).
- 2.1.6.9 Fußwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionbedingte Nebenanlagen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Klopplätzen) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- 2.1.6.10 Pro 5 PKW: Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.1.6.11 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind im östlichen Teil des Plangebiets (hier: nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baugebiet GI und Entwicklungsflächen Nr. 7 und 8) zur Vermeidung von Lichtemissionen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenresistente Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfen) zu verwenden.
- Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwertung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage nicht beeinträchtigen.
- 2.1.8 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG: Das auf versiegelten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximal zulässigen Drosselabfluss von 4 l/s/ha angeschlossener Fläche zum Regenwasserkanal. Darüber hinaus kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 31 HBG
- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBG Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9 BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBG Einfriedigungen: Bei Einfriedungen ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 20 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen.
- 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnäher versickert, versielet 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 (§§ 22 (5) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.2 Bauverbotszone / Bauverbotskantung (§ 9 (1) und (2) FStGr): Entlang der B 62 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die Bauverbotszone: Hochbauten jeglicher Art dürfen nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.
- 3.3 Stellplatzsatzung: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Ailsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 Denkmalschutz: Innerhalb des Plangebiets können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 3.5 Vorsorgender Bodenschutz: Das für den Bodenschutz zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen empfiehlt zur Gewährleistung des Bodenschutzes die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle. Es wird auf folgende nähere Information zur bodenkundlichen Baubegleitung hingewiesen: a) Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshefte * Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017. b) DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben". Den weiteren Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu ziehen. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzulegen.
- In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Info-Bücher des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://www.umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420.pdf); Boden - damit Ihr Garten funktioniert: Bodenschutz für Hauselbauer (https://www.umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuklv_boschu-bauen_hauselbauer_textvorlage_01_180420.pdf).
- 3.6 Verwendung von erneuerbaren Energien: Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 (1) GEG) wird hingewiesen.
- 3.7 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 39 (5) und 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Planung von Baulandem (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 29.02.) zulässig.
- 4 Vermerke**
- A. Verfahrensmerkmale**
1. Aufstellungsverzeichnis gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 05.03.2020
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und (4) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberbessischen Zeitung": bis
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und (4) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberbessischen Zeitung": öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: bis
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
- Ailsfeld, den _____ Siegel der Stadt
- B. Ausfertigung**
- Der Bebauungsplan "Industriegebiet Am weißen Weg" Plankarte 1 in der Kernstadt Ailsfeld bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Ailsfeld, den _____ Siegel der Stadt
- C. Inkrafttreten**
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberbessischen Zeitung": _____
- Ailsfeld, den _____ Siegel der Stadt
- Stadt Ailsfeld, Kernstadt**
- Bebauungsplan „Industriegebiet - Am weißen Weg“ - Plankarte 1 - (3 Plankarten insgesamt)**
- Übersichtskarte 1: 25.000
- Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- ENTWURF**
- | Planstand | Format (in cm) | 150 x 70 | Maßstab | 1 : 2.000 |
|------------|----------------|------------|-------------|--------------------|
| Vorentwurf | Datum | 08.07.2020 | Bearbeiter | digit. Bearbeitung |
| Entwurf | Vorname | 01.09.2021 | H.-D. Kraus | / A. West |
- PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
- Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
- Breiter Weg 114, 35440 Linden-Lohrstedt
- Tel. 06403 9903 - 10 Fax. 06403 9903 - 30 e-mail: h.kraus@seifert-plan.com