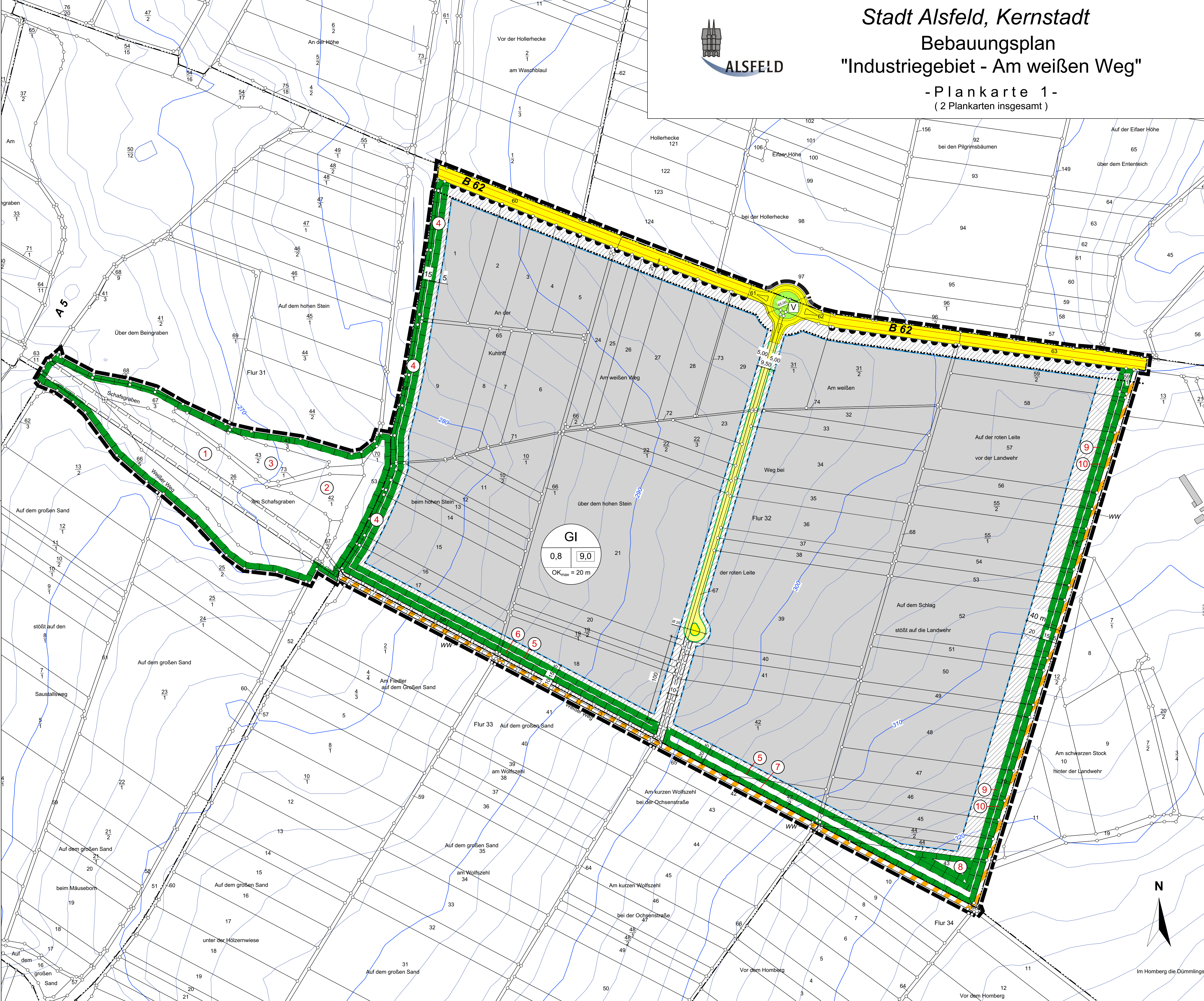




Stadt Alsfeld, Kernstadt
Bebauungsplan
"Industriegebiet - Am weißen Weg"
- Plankarte 1 -
(2 Plankarten insgesamt)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 29.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 29.05.2018 (GVBl. I S. 194), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2019 (BGBl. I S. 2254), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).

- 1 Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurnummer
 - 1.1.2 Flurstücksnummer
 - 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.1 Industriegebiet § 9 BauNVO (vgl. textl. Fests. 2.1.1)
- 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 hier: Oberkante baulicher Anlagen (vgl. Fests. 2.1.2)
- 1.2.3 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- 1.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.2.1 hier: unbefestigter Anlieger- und Wirtschaftsweg
 - 1.2.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.4 Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.5 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)**
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Umweltbericht)
 - 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Laubbaumgruppen
 - 1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Wiesenextensivierung
 - 1.2.5.1.3 Entwicklungsziel: Magere Extensivwiese
 - 1.2.5.1.4 Entwicklungsziel: Sporadisch zu mähende Wiese nach Selbstberasung
 - 1.2.5.1.5 Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz
 - 1.2.5.1.6 Entwicklungsziel: Wiese mit Nahrungshabitatfunktion
 - 1.2.5.1.7 Entwicklungsziel: Zaunleichenhabitat
 - 1.2.5.1.8 Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese mit Nahrungshabitatfunktion
 - 1.2.5.1.9 Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz
 - 1.2.5.1.10 Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Laubbaumgruppen
- 1.2.6 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**
- 1.2.6.1 Bauverbotszone § 9 (6) FStrG (vgl. Hinweis 3.2)
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Vord. Entsorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Alsfeld (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.7.3 Bemaßung
 - 1.2.7.4 Übernahme der Höhenlinien (Aufnahme Dipl. Ing. Gajowski GmbH, Vorplanung 04/2016)
 - 1.2.7.5 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 (5), (6) und (9) BauNVO: Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
- Nicht zulässig sind: Gebäude und Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für freistehende Photovoltaikanlagen. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.
- 2.1.2** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudedachkanten ist der höchste Punkt der jeweils in Rede stehenden Grundstücksfläche (vgl. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan). Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen ist zulässig.
- 2.1.3** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) Satz 3 BauNVO: 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.
- 2.1.4** Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.
- 2.1.5** Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
- 2.1.5.1** Fußwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- 2.1.5.2** Pro 5 KW: Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.1.5.3** Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind im östlichen Teil des Plangebietes (hier: nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baugelbiet GI und Entwicklungsfeld Nr. 9 und 10) zur Vermeidung von Lichtmissionen 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 insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf Lampen) zu verwenden.
- 2.1.6** Gem. § 9 (1) 26 BauGB: Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
- 2.2.1** Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO 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.
- 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 (§ 55 (2) 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 / Baubeschränkungszonen (§ 9 (1) und (2) FStrG):**
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 Umfanges. Es schließt sich die gleichsam 20 m breite Baubeschränkungszonen an: Für die Errichtung und/oder erhebliche Änderung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Streifens bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.
- 3.3 Stellplatzsatzung:**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStG 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 HDStG).
- 3.5 Artenschutz:**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vornabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
- Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (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. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung örtliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": _____

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: örtliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: örtliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____

Alsfeld, den _____ Siegel der Stadt _____

S. Paule
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Am weißen Weg" Plankarte 1 in der Kernstadt Alsfeld bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hermit ausgefertigt.

Alsfeld, den _____ Siegel der Stadt _____

S. Paule
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der örtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Örtliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": _____

Alsfeld, den _____ Siegel der Stadt _____

S. Paule
Bürgermeister

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan
„Industriegebiet - Am weißen Weg“
- Plankarte 1 -
(2 Plankarten insgesamt)

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF		Format (in cm)	100 x 60	Maßstab	1 : 2.000
Planstand	Datum			Bearbeiter	digit. Bearbeitung
Vorentwurf	20.03.2020			H.-D. Krauß	/ P. Adelhelm

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Lohgastern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com