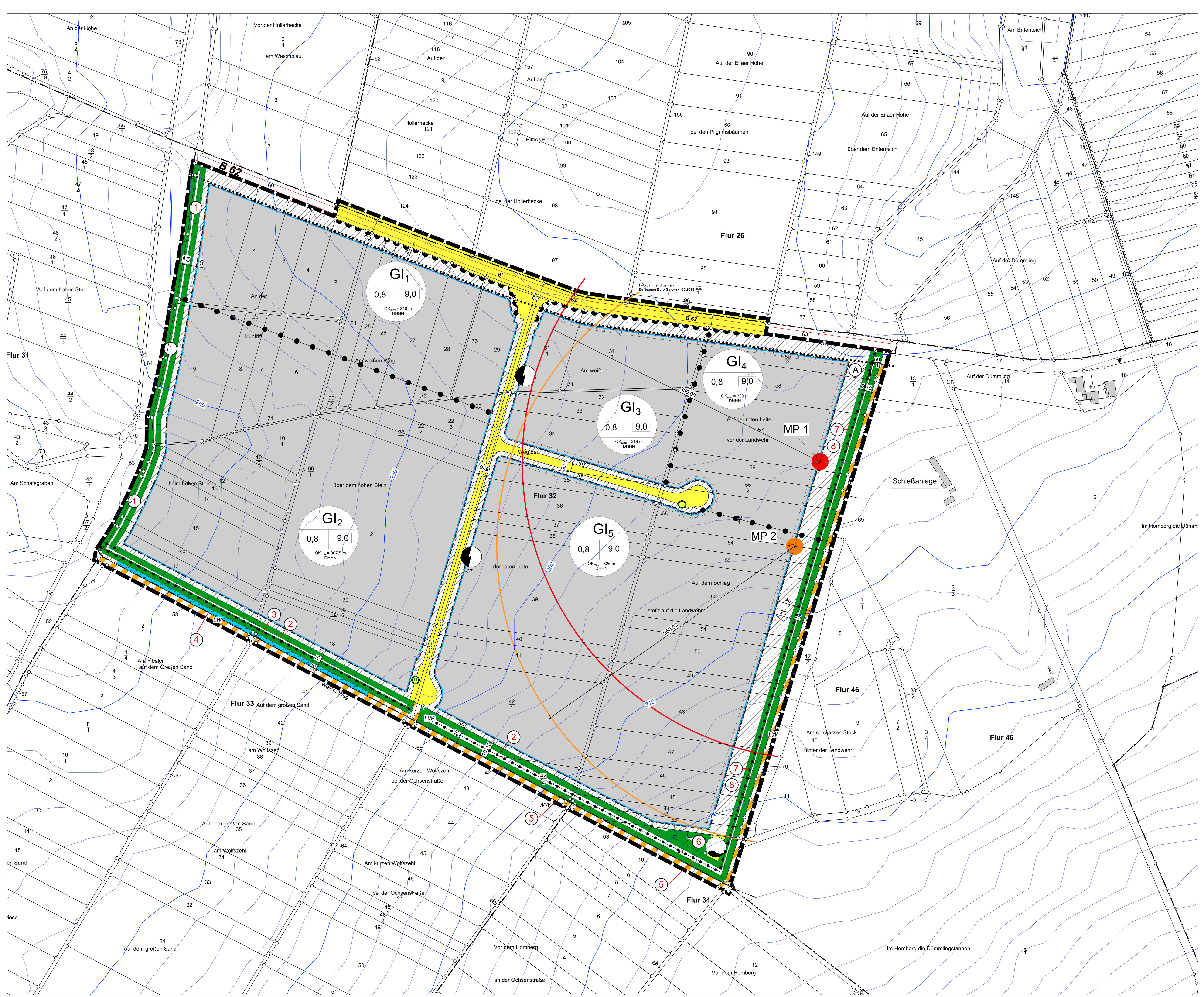
Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan "Industriegebiet - Am weißen Weg"

\- Plankarte 1 -

(3 Plankarten insgesamt)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 bzw. 01.02.2023, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) ~~m.W.v. 14.12.2022~~,Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) v. 25.03.2023 (GVBL Nr. 18, S. 379), Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S 2234).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Fl. 32	Flurnummer
1.1.2	21	Flurstücksnummer
1.1.3		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1	GI	Industriegebiet § 9 BauNVO (vgl. textl. Fests. 2.1.1)
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1	0,8	Grundflächenzahl
1.2.2.2	9,0	Baumassenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
1.2.2.3.1	OK_{max} = 320 m	maximale Oberkante baulicher Anlagen in m DHHN auf der Grundlage des Geländemodells Ing. -Büro Gajowski vom 21.10.21 (vgl. Fests. 2.1.3)
1.2.3		Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1		Baugrenze - überbaubare Fläche - nicht überbaubare Fläche
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) Nr. 12 und Nr.14 BauGB)
1.2.4.1		Löschwasserzisterne
1.2.4.2		Elektrizität
1.2.5		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Ansch- luss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
1.2.5.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.5.2.1	LW	*hier:* Landwirtschaftsweg
1.2.5.3		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5.4	H	Bushaltestelle
1.2.6		Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft , den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.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) Nr. 20 und Nr. 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	1	Entwicklungsziel: Sporadisch zu mähende Wiese nach Selbstberasung (s. unter Pkt. 2.1.7.1)
1.2.7.1.2	2	Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz (s. unter Pkt. 2.1.7.2)
1.2.7.1.3	3	Entwicklungsziel: Wiese mit Nahrungshabitatfunktion (s. unter Pkt. 2.1.7.3)
1.2.7.1.4	4	Entwicklungsziel: Baumpflanzungen (s. unter Pkt. 2.1.7.4)
1.2.7.1.5	5	Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat (s. unter Pkt. 2.1.7.5)
1.2.7.1.6	6	Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese mit Nahrungshabitatfunktion (s. unter Pkt. 2.1.7.6)
1.2.7.1.7	7	Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz (s. unter Pkt. 2.1.7.7)
1.2.7.1.8	8	Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Laubbaumgruppen (s. unter Pkt. 2.1.7.8)
1.2.7.1.9	A	Erhalt bestehender Kompensationsfläche (Laubgehölz Bestand; Flur 32, Flst. 59/1)
1.2.8		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
1.2.8.1		Bauverbotszone § 9 (6) FStrG (vgl. Hinweis 3.2)
1.2.9		Sonstige Planzeichen
1.2.9.1	9,50	Bemaßung
1.2.9.2	290	Übernahme der Höhenlinien (Aufnahme Dipl. Ing. Gajowski GmbH, Vorplanung 04/2016)
1.2.9.3		Berücksichtigung Schallschutz (s. textliche Festsetzung unter 2.1.9)
1.2.9.4	MP1 MP2	Messpunkte des TÜV-Gutachtens mit Schutzradien (s. textliche Festsetzung unter 2.1.9.1)
1.2.9.5		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
1.2.9.6		Abgrenzung der Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
1.2.9.7		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

2.1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
Ausgeschlossen sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-Umsetzung nach § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010 mit 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind.

2.1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:
Nicht zulässig sind:
Gebäude und Räume für freie Berufe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie freistehende Photovoltaikanlagen.
Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Industriegebiets ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO:
Die Höhe der maximalen Oberkante baulicher Anlagen wird ab Erdgeschoss-Rohfußboden in m D~~DH~~HN (Deutsches Haupthöhennetz) auf der Grundlage des Geländemodells Büro Gajowski vom 21.10.2021 festgesetzt (siehe Punkt 4.1).
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 Grundfläche 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen für Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern (Solar- und Photovoltaikanlagen) überschritten werden.

2.1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 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.

2.1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 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.

2.1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

2.1.6.1 Die Anforderungen, Maßnahmen und Festlegungen zum Schutz und zur Kompensation des Schutzgutes Boden werden mit Städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB, Bezeichnung „Bebauungsplan Industriegebiet Am weißen Weg Schutzgut Boden" zwischen dem Vogelsbergkreis und der Stadt Alsfeld verbindlich geregelt. Entsprechende städtebauliche Verträge werden auch zwischen der Stadt Alsfeld und den jeweiligen Bauherren der privaten Bauvorhaben abgeschlossen.

2.1.6.2 *Bodenkundliche Baubegleitung:*
Die Stadt Alsfeld beauftragt eine fachkundi~~liche~~ge Bodenkundliche Baubegleitung (BBB). Diese ~~beinhaltet~~ stellt kontinuierlich den fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden im Zuge der von der Stadt veranlassten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für ~~Bauarbeiten im Zuständigkeitsbereich der Stadt Alsfeld~~ planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sicher.

Eine BBB mit den oben genannten Aufgaben ist auch für die privaten Bauvorhaben durch die jeweiligen Bauherren einzusetzen. Dies wird auch in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen festgelegt.

Die BBB informiert zeitnah und regelmäßig die Untere und Obere Bodenschutzbehörde über die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen

2.1.6.3 *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Bodenschutz:*
Mit den städtebaulichen Verträgen wird die Umsetzung der im Bodenschutzkonzept (s. Anlage zum Umweltbericht „Bodenschutzkonzept für das Industriegebiet Am weißen Weg" der Stadt Alsfeld; IfÖL 22.03.23) beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbindlich festgelegt.

2.1.6.4 *Kompensationsmaßnahmen Bodenschutz:*
Mit den städtebaulichen Verträgen wird die Umsetzung der im Bodenschutzkonzept (a.a.O) beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgelegt.

2.1.6.5 *Anrechnung von Biotopwertpunkten:*
Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises teilweise durch Anrechnung von Biotopwertpunkten für bereits durchgeführte Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 S. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf folgenden Grundstücken:
- Gemarkung Heidelbach, Flur 1, Flst. 58, 59, 60 sowie Flur 5, Flst. 37, 38, 41, 43, 47 und 49
- Gemarkung Alsfeld, Flur 24, Flst. 8 und 9
- Gemarkung Ober-Breidenbach, Flur 12, Flst. 30 und 31

Die genaue Zahl der durch die Ersatzmaßnahmen generierten und anrechenbaren Biotopwertpunkte ist dem Kapitel A4 des Umweltberichts und der Anlage zum Umweltbericht „Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am weißen Weg" der Stadt Alsfeld des Ingenieurbüros für Ökologie und Landwirtschaft GmbH (IfÖL) vom 03.04.2023 zu entnehmen. Die Zuordnung der Biotopwertpunkte zu den planbedingten Eingriffen in das Schutzgut Boden erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vogelsbergkreis und der Stadt Alsfeld (siehe Festsetzung 2.1.6.1)

2.1.6.6 *Verwendung von überschüssigem Oberboden:*
Der fachgerechte Auftrag von überschüssigem Oberboden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf externe, landwirtschaftlich genutzte Flächen. ‚Als Grundlage wird hier auf die aufgeführten potenziell geeigneten Ackerflächen vom Büro IfÖL (Stand: 22.03.23; Plankarte im Umweltbericht unter Punkt D2: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange) verwiesen. Die geeigneten und zur Verfügung stehenden Flächen werden im städtebaulichen Vertrag als „Flächenpool Bodenverbesserungsmaßnahmen Industriegebiet Am weißen Weg" mit Gemarkung, Flur und Flurstück benannt.

2.1.6.7 *Monitoring/Qualitätskontrolle Bodenschutz:*
Ein Jahr nach Durchführung der Maßnahme auf der jeweiligen Fläche erfolgt für die Flächen mit Bodenauftrag eine Qualitätskontrolle durch die BBB.

2.1.7 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB:
Alle nachfolgend beschriebenen Maßnahmen am Rand des Industriegebietes sind außerhalb von Einzäunungen durchzuführen.

2.1.7.1 Fläche Nr. 1 (Gemarkung Alsfeld, Flur 32, Flste. 1, 9, 12-17, Wegeparzelle 64, 65 und Grabenparzelle 71 (jeweils tlw.))
Flächenumfang: 450 x 15m
Entwicklungsziel: Sporadisch zu mähende Wiese nach Selbstberasung

2.1.7.2 Fläche Nr. 2 (Gemarkung Alsfeld, Flur 32, Flste. 17, 18, 42/1, 42/2, 43, 44/1, 44/2, Wegeparzelle 66/1, 67, 68 jeweils tlw.)
Flächenumfang: westlich vom Nord-Süd-Weg: 408m x 15m, östlich davon 300m x 20 m.
Entwicklungsziel: Geschlossenes Baum- und Strauchgehölz. Zugleich CEF-Maßnahme für Goldammer und Klappergrasmücke. 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 Einzäunung gegen Wildverbiss.
Artenwahl Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus 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 (Wildapfel), 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.

2.1.7.3 Fläche Nr. 3 (Gemarkung Alsfeld, 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 Grabenböschungen mit 2 x 328m x 1,25m.
Entwicklungsziel: Blütenreiche Extensivwiese mit Nahrungshabitatfunktion
Der jetzige Acker und die oberen Grabenböschungen 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.

2.1.7.4 Fläche Nr. 4 (Gemarkung Alsfeld, Flur 32, Flste 17,18 und Wegparzelle 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 26 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.

2.1.7.5 Fläche Nr. 5 (Gemarkung Alsfeld, Flur 32, Flste. 42/1, 42/2, 43, 44/1, 44/2 und Wegeparzelle 68 jeweils teilweise)
Flächenumfang: 400 x 10 m
Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat als CEF-Maßnahme
Die Ausgestaltung hat sich an der Erläuterung und Skizze auf S. 58 - 59 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu orientieren. D.h. schwerpunktmäßig Steinriegelkomplex mit wenig bewachsenen Sonnplätzen, Beteiligung von Schotterrasen und sandigen Stellen, Baumstämme oder Steinblöcke im Innern als frostfreies Winterquartier. Nährstoffreicher Oberboden darf nicht verwendet werden. Stärkerer Gehölz- oder Krautaufwuchs ist zu reduzieren, soweit dies im Rahmen des Monitorings für erforderlich gehalten wird.

2.1.7.6 Fläche Nr. 6 (Gemarkung Alsfeld, Flur 32, Flst. 43 tlw.); 3.400 m²
Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese mit Nahrungshabitatfunktion.
Der jetzige Acker ist wie bei Fläche 3 mit zertifiziertes, blütenreiches 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 Zwetschge). Sollte eine Pflege nicht möglich sein, können ersatzweise Wildobstbäume gepflanzt werden (Malus sylvestris = Wildapfel, Pyrus pyraster = Wildbirne, Sorbus torminalis = Elsbeere zu je 1/3). Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden mit Ausnahme einer eventuellen Startdüngung der Obstbäume. Bei Erfordernis Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss, Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.

2.1.7.7 Fläche Nr. 7 (Gemarkung Alsfeld, 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 tlw.) in einer Breite von 5 m und Länge von 565 m innenseitig.
Entwicklungsziel: Geschlossenes Strauch- und Baumgehölz zwecks Eingrünung, Sichtbarriere und Abschirmung der östlich gelegenen Biotopstrukturen.
Die jetzige Ackerfläche ist im Pflanzabstand von 1,5m zwischen den Reihen (3 Reihen) und 2m innerhalb der Reihen mit standortgerechten heimischen Sträuchern (Anteil 80%) und Bäumen (Anteil 20%) 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 gruppenweise von 3-6 Exemplaren der gleichen Art, Nachpflanzung von 10% übersteigenden Pflanzausfällen, bei Erfordernis Einzäunung gegen Wildverbiss.
Artenwahl Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Heckenrose), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) jeweils zu 10-15%.
Artenwahl Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde) jeweils ca. 36 Stück. Pflanzzahl ca. 678 Sträucher und 170 Bäume.

2.1.7.8 Fläche Nr. 8 (Gemarkung Alsfeld, 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 tlw.) in einer Breite von 10 m und Länge von 565 außenseitig.
Flächenumfang: 565 m x 10 m
Entwicklungsziel: Blütenreiche Extensivwiese mit Laubbaumgruppen, Nahrungshabitat u.a. für Fledermäuse.
Der jetzige Acker ist wie bei Fläche 1 mit zertifiziertes, blütenreiches Regio-Saatgut einzusäen und entsprechend zu pflegen. Kein Einsatz von Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Düngern und Bioziden.
Auf der zukünftigen Wiese sind nach der Ansaat 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), Wildapfel (Malus sylvestris) und Winterlinde (Tilia cordata).

2.1.7.9 Als Ersatz für potentiell wegfallende Ruhe und Fortpflanzungsstätten sind sechs geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse in einem geeigneten Waldbereich in mind. 5 m Höhe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu montieren und zu unterhalten.

2.7.10 *Ökologische Baubegleitung*
Um die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes bei allen Bauvorhaben im Plangebiet zu gewährleisten, hat jeder Bauherr bei der Planung und Ausführung seines Vorhabens ein qualifiziertes Büro mit der ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht die Entwicklung und Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten und ggfs. in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Alsfeld und dem Bauherrn vereinbarten, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich etwaiger vorgezogener Maßnahmen („CEF-Maßnahmen"). Dies schließt auch ein fünfjähriges Monitoring der Maßnahmen mit ein. Nach Ablauf von fünf Jahren hat der Bauherr unaufgefordert eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises über Art und Dauer der Fortführung von Monitoringmaßnahmen vorzunehmen. Die ökologische Baubegleitung hat die bauausführenden Unternehmen und Personen einzuweisen. Sie dokumentiert alle durchgeführten Maßnahmen schriftlich und durch Fotoaufnahmen und legt die Dokumentation nach ihrer Fertigstellung unverzüglich der Stadt Alsfeld sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises vor

2.1.7.11 Fußwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen.
In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.

2.1.7.12 *Dachbegrünung:*
Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern ≤ 15 Grad sind mit einem Mindestanteil von 80% mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu pflegen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten, soweit diese auf den Dachflächen zulässig sind. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.1.7.13 Pro 5 PKW- Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2.1.7.14 Zur Verhütung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung von transluzentern Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15% verwendet werden.

2.1.7.15 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 7 HBO
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Radio = nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin, keine UV-Anteile. Es sind möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen zu berücksichtigen. Die Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung beträgt max. 5 Lux, für Hof- und Parkplatzbeleuchtung max. 10 Lux. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien" ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

Von den o.a. Festsetzungen kann aus Gründen des Arbeits-, Betriebs- und Versicherungsschutzes abgewichen werden.

Für Werbeanlagen gilt: Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die maximal zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselnden Licht (z.B. Videowände, Skybeamer etc.) sind nicht zulässig. Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 Candal pro m² (cd/m²) betragen. Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte nicht mehr als 50 cd/m² betragen. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

2.1.8 Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB:
Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien :
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

2.1.9 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

2.1.9.1 An Gebäudefassaden, die an den durch Schraffur (⊤⊤⊤) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90^0 zu diesen und innerhalb der festgesetzten Schutzradien stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

2.1.9.2 Davon abweichend sind solche schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109, die mit öffenbaren Fenster parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90^0 zu der genannten Baugrenze hin orientiert sind, nur zulässig, wenn die Bereiche vor den öffenbaren Fenstern mit einem Abstand von mehr als 0,50 m baulich geschlossen ausgeführt werden (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon oder mit Prallscheibe vor dem Fenster)

2.1.10 Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB:
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabung, Böschungen oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage nicht beeinträchtigen.

2.1.11 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 Zisterne 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 verwertet werden, sofern wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO Einfriedi~~g~~ungen:
Bei Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 20 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen. Von dieser Festsetzung kann aus Gründen des Betriebs- und Versicherungsschutzes abgewichen werden.

2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 7 HBO Werbeanlagen :
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 Übernahmen

3.1 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 (§ 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 / Baubeschränkungszone (§ 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.

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 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 *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. Es gilt die jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung.

3.6 *Artenschutz:*
Die im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten artenschutzrechtlichen Vergrämungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Bauausführung zu beachten.
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 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. - 28./29.02.) zulässig. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.

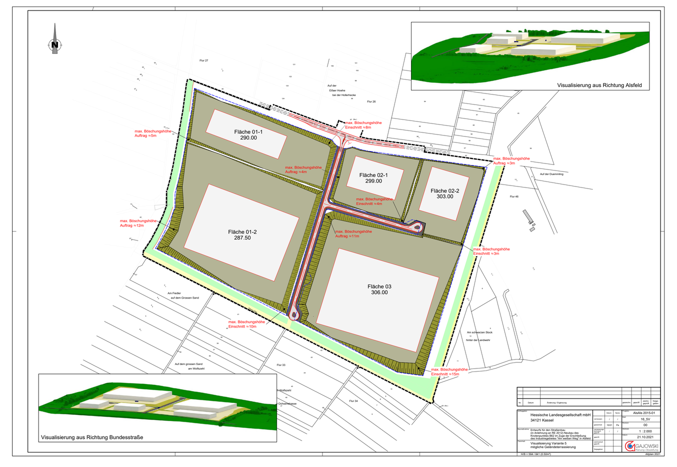
~~3.7 *Ökologische Baubegleitung*~~
~~Um die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt. Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen") sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Dies schließt auch ein 5- jähriges Monitoring der geplanten Maßnahmen mit ein. Nach Ablauf dieses 5-Jahres-Frist erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung über die Art und Dauer der Fortführung von Monitoringmaßnahmen. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Sie dokumentiert die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation und legt diese Dokumentation der Stadt Alsfeld sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises vor.~~

~~3.8 *DIN-Normen*~~
~~Die aufgeführten DIN-Normen können in der Stadtverwaltung Alsfeld, Markt 7 (Hochzeitshaus), Zimmer 204 während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann einsegesehen werden.~~

3.7 *Einsichtnahme in untergesetzliche Regelwerke*
Die in den Festsetzungen zitierten untergesetzlichen Regelwerke (z.B. DIN-Normen, Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit) können in der Stadtverwaltung Alsfeld, Markt 7 (Hochzeitshaus), Zimmer 204 während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

4 Informelle Hinweise

4.1 Geländemodell Ing.- Büro Gajowski v. 21.10.2021 (ohne Maßstab)



5 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 05.03.2020
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 30.05.2020
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 30.05.2020
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 02.06 bis 17.07.2020
   Anschreiben vom: 27.03.2020
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 25.09.2021
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 04.10 bis 15.11.2021
   Anschreiben vom: 27.09.2021
4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. 4a (3) BauGB
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 04.05.2022
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 12.05 bis 23.06.2022
   Anschreiben vom: 03.05.2022
5. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. 4a (3) BauGB
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": ________
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: ______ bis ________
   Anschreiben vom: ________
6. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. 4a (3) BauGB
   ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": ________
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: ______ bis ________
   Anschreiben vom: ________
7. 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 hiermit ausgefertigt.

Alsfeld, den ________ Siegel der Stadt

S. Paule
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

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

Ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": ________

Alsfeld, den ________ Siegel der Stadt

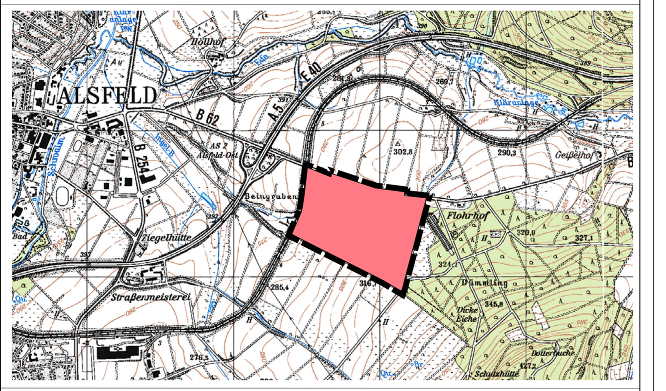
S. Paule
Bürgermeister

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan „Industriegebiet - Am weißen Weg"

\- Plankarte 1 -

(3 Plankarten insgesamt)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm) 166,5 x 90	Maßstab 1 : 2.000	
Planstand	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung
Vorentwurf	08.07.2020	H.-D. Krauß	/ A. West
Entwurf 1. Offenlage	01.09.2021	H.-D. Krauß	/ A. West
Entwurf 2. Offenlage	29.04.2022	H.-D. Krauß	/ A. West
Entwurf 3. Offenlage	31.03.2023	H.-D. Krauß	/ A. West
Entwurf 4. Offenlage	15.07.2023	H.-D. Krauß	/ A. West

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com