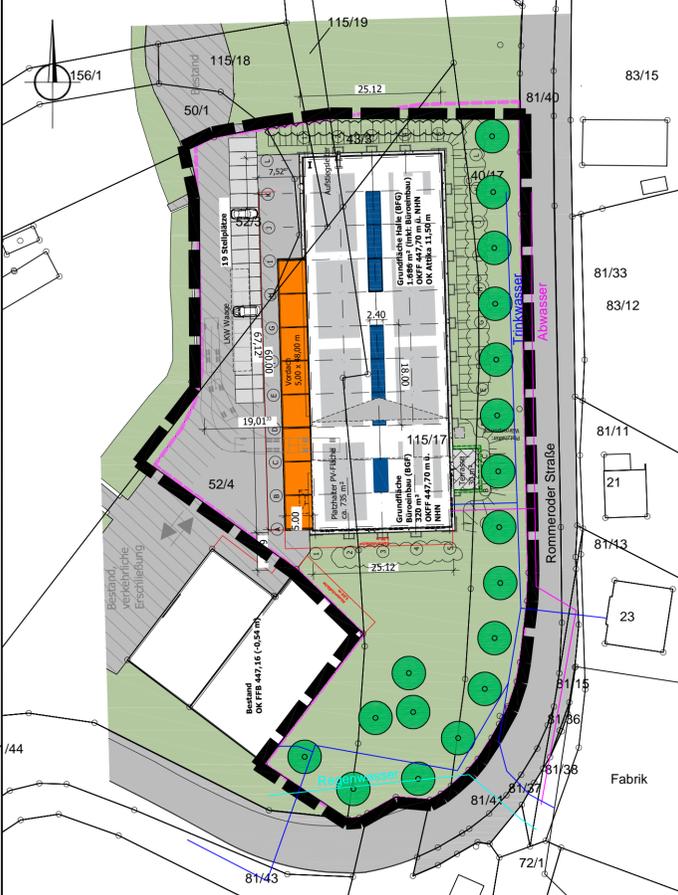


Vorhaben- und Erschließungsplan: (s.a. Anhang der Begründung) ohne Maßstab



Am für Bodenmanagement Homberg (Efze) im Auftrag

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO

FH=12,50 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert § 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise § 22 (1) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauNVO

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Hecken

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Bemaßung in Metern

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig sind

Höhen in M üNN

25 / 31 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Flurstücksgrenze

geplantes Gebäude, informell

geplante Böschungen

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung

GE

Grundflächenzahl

0,8

a Bauweise

Firsthöhe in Metern

FH 12,5 m

Gemeinde **Großalmerode**

Gemarkung **Großalmerode**

Flur **27**

Maßstab **1 : 1.000**

Es wird bescheinigt, dass in der Darstellung die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (Stand: 06.02.2024).

Homberg (Efze), den

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gemarkung Großalmerode gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gemarkung Großalmerode, hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gemarkung Großalmerode, am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Großalmerode, den
 Der Magistrat
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gemarkung Großalmerode, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode am beschlossenen Satzung.

Großalmerode, den
 Der Magistrat
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gemarkung Großalmerode, ist am gem. § 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 17 'Bahnhof Epterode', Gem. Großalmerode, der Stadt Großalmerode **rechtsverbindlich**.

Großalmerode, den
 Der Magistrat
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
 Entsprechend § 1 (5), (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) bis (3) BauNVO

Zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe
 Ausnahmsweise ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfäche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von bis zu 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen maximal 12,50 m, festgesetzt. Die nach § 16 und 18 BauNVO maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche = Oberkante Fertigfußboden der bestehenden Halle = Bezugshöhe, wird auf Höhe von 447,16 m üNN festgesetzt. Als Oberkante wird die Höhe der fertigen Dachkonstruktion der Gebäude festgesetzt. Auffüllungen des Geländes innerhalb des Gewerbegebietes sind bis zu einer Höhe von 447,70 m üNN zulässig.
 (2) Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Trag- oder Stützsäulen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Satz 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 5 NBO zulässig.

2.4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 Garagen und Carports sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Außenbeleuchtung
 (1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 (2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
 (3) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 (1) Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Als Grundlage ist die Fläche mit einer regionalen Grünlandseinsaat UG 21 einzusäen und dauerhaft extensiv mit minimaler Mahd bzw. maximal 2-maliger Mahd nach dem 15. Juli zu unterhalten. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Anlage von offenen Wasserflächen für die Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser ist zulässig.
 (2) Die zeichnerisch festgesetzten und zu pflanzenden mindestens mittelgroßen Laubbäume Ahorn und Linde im Wechsel (StU mind 16/18, 3 xv) parallel zur Straße, sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung fachgerecht zu sichern. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Die Standorte der Bäume auf der Grünfläche können gemäß der sonstigen Erfordernisse variieren, sind aber in der Anzahl nachzuweisen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
 (3) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mind. 3-reihige Hecken natürlich, standortgerechter Gehölze (s.a. Begründung), Qualität 2xv, 60/100, im Pflanzraster 1,5, x 1,5 m vorzunehmen. Die Standorte der Hecken auf der Grünfläche können gemäß der sonstigen Erfordernisse variieren, sind aber in der Flächengröße nachzuweisen.
 (4) Die Anpflanzungen auf dem Grundstück sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme vorzunehmen.
 (5) Die Eigentümer des Grundstücks sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.8 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)
 Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer
 (1) Zur Dacheindeckung sind für aus der Umgebung sichtbare Dachteile landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden.
 (2) Für aus der Umgebung sichtbare Dacheindeckungen sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig.
 (3) Mindestens 40 % der Dachflächen sind mit Solaranlagen zu belegen.

3.2 Werbeanlagen
 (1) Bewegte Leuchtreklame ist unzulässig.
 (2) Werbeanlagen und einzelstehende Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 10 m in Bezug auf festgesetzte Höhe von 447,16 m üNN nicht überschreiten.
 (3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Die Verwendung außerhalb des Geltungsbereiches ist nachzuweisen.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege, sind, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdurchlässigen Wegebelägen auszustatten. Die Verwendung von versiegelnden Materialien ist zu minimieren.
 (4) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.4 Einfriedungen
 (1) Die Durchlässigkeit von Zaunanlagen für Kleinsäuger ist durch den Verzicht auf Zaunsockel zu sichern und ein Mindestabstand von 0,15 cm zwischen Zaun und Boden herzustellen.
 (2) Die Zäune und sonstigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sie sind in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

Fortsetzung

3.5 Solarenergie
 Solaranlagen sind nur als Fassaden- und/oder Aufdachanlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologischer Denkmalschutz
 Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Großalmerode oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten/Bodenschutz
 Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

4.3 Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG
 Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen. Die Flächen sind nach Räumung bis zum Baubeginn für Tierbruten unattraktiv zu halten.

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Großalmerode

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37/218 Witzzenhausen - Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

Stadt Großalmerode
 Werra-Meißner-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 'Bahnhof Epterode' Gemarkung Großalmerode

Maßstab 1 : 1.000 Stand 10/2024

