

**STADT MELSUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 29B
„AUF DEN PFIFFEWIESEN“**



1. ÄNDERUNG

Entwurf –Stand 09.04.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 29B „Auf den PfiEFFewiesen“ beinhaltet insbesondere die Verschiebung der festgesetzten Pflanzfläche nach Süden, die hieraus resultierende Erweiterung des Bebauungsplans und die Festsetzung der einbezogenen Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die ehemalige Pflanzfläche wird nunmehr als ‚nicht überbaubare Grundstücksfläche‘ dargestellt. Für den Änderungsbereich gelten nunmehr folgende Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 In den als "Gewerbegebiete (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO benannten Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebiets ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der betrieblich überbauten Flächen einnimmt (maximal 10%, jedoch nicht mehr als 100 m²). Auch die Ansiedlung von großflächigen Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen ist in den Industrie- und Gewerbebereichen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der

max. Höhe baulicher Anlage (Oberkante der baulichen Anlage OK) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

- 1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (OK) die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die vorhandene Geländeoberfläche im Mittelpunkt der am tiefsten gelegenen, erdverbundenen Seite der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten etc.) ist ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.3.1 Die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist mit einem dichten Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU min. 10/12) je 50 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetzes auf einem anzulegenden Erdwall vorzunehmen. Die Höhe des Erdwalls (OK) außerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz wird auf min. 5,0 m festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt bildet eine Höhe von 178,90 m ü. NHN (geplante Oberkante Fertigfußboden des Gewerbebetriebs). Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 FStrG sind die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetz maßgebend (s. hierzu unter 3.4). Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe, die sich aus den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes ergibt (z. B. zur Höhenangleichung), bleibt hierbei zulässig. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.4.3 aufgeführten Arten. An Straßeneinmündungen sind die notwendigen Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind mit Verweis auf § 44 BNatSchG als CEF-Maßnahme Benjeshecken mit Initialpflanzungen anzulegen (min. 20 m x 5 m).

- 1.3.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze sind - sofern die Vorgaben des DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ dies zulassen und soweit es betriebswirtschaftlich oder aus betrieblichen Gegebenheiten vertretbar ist (z.B. nicht bei hohem Anteil an Schwerlastverkehr oder aus Gründen der hygienischen Sauberhaltung dieser Flächen) - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Dränasphalt). Das DWA Arbeitsblatts A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.4.1 Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsleitungen mit einem dichten Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU min. 10/12) je 50 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen.

1.4.2 Auf privaten nicht überdachten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (StU min. 10/12) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² auf dem Betriebsgelände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.4.3 aufgeführten Baumarten.

1.4.3 Zur Anpflanzung empfohlen werden die folgenden Arten.

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Waldrebe (*Clematis spec.*)

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Gehölzbestände auf dem in der Planzeichnung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Bereich sind als dichter Gehölzstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Die Farbgebung für bauliche Anlagen, die nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet werden, hat in matten Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

- 2.1.2 **Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude ohne Fenster oder Türen bzw. Tore sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen (z.B. Labor, pharmazeutische Produkte, Fleischverarbeitung). Als Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung werden die folgenden Arten empfohlen: Efeu (*Hedera helix*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Geisblatt (*Lonicera caprifolium*, *Lonicera x heckrottii*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis* Veredlung)**
- 2.1.3 **Soweit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen werden, sind diese in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.**
- 2.1.4 **Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden Werbebildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.**
- 2.1.5 **Als Grundstückseinfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.**

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 **Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Zudem sind vor der Rodung nachfolgenden Brutsaison Nisthilfen für Vögel (Brutkästen, Benjeshecke mit Initialpflanzung) als artenschutzrechtlicher Ersatz im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Dies kann innerhalb der zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung festgesetzten Gehölzstreifen („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) sowie im Bereich der im Umfeld bestehenden Gebäude erfolgen. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollte diese unter fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung) ausgeführt werden.**
- 3.2 **Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.**
- 3.3 **Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, den Magistrat der Stadt Melsungen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises zu richten.**

- 3.4** Gemäß § 9 (1) FStrG ist zwischen Hochbauten und Fahrbahnrändern von Bundesstraßen eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt. Dieser Abstand ist in dem an die B 83 angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes einzuhalten. Die 20,0 m Bauverbotszone gilt auch für Werbeanlagen, da solche Anlagen gem. § 9 (6) FStrG Hochbauten gleichgestellt sind. Im Übrigen sind entsprechend § 9 Abs. 8 FStrG bauliche Anlagen die keine Hochbauten sind, wie Umfahrungen, Stellplatzflächen u. ä., bis zu einem Abstand von 10,00 m zur Straßengrundstücksgrenze der B 487 zulassungsfähig. Ebenso zulassungsfähig ist nach § 9 Abs. 8 FStrG die Anschüttung eines Walls innerhalb der 20,00 m Bauverbotszone der B 487 bis zu einem Abstand von 10,00 m zur Straßengrundstücksgrenze der B 487, sofern die Neigung der Böschungsflächen das Verhältnis 1: 1,5 nicht übersteigt. Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen.
- 3.5** Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- 3.6** Gem. dem Hessischen Wassergesetz ist Wasser grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sollten mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgerten auf dem neusten Stand der Technik ausgerüstet werden. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sind umzusetzen.