

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
 - 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 - 1.2 Die nach § 8 (3) nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil der Satzung und sind damit nicht zulässig.
 - 1.3 Innerhalb des Plangebietes ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die Errichtung von Verkaufsflächen für den Handel mit Kraftfahrzeugen ist zulässig.
 - 1.4 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
 - 1.5 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 2.1 Ausgleichsfläche A 1:

Auf der Fläche A 1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch geeignete, heimische, standortgerechte Gehölze zu ergänzen (siehe Pflanzliste).
Der zusätzliche Ausgleichsbedarf von 74.416 Ökopunkten (Ermittlung nach KV 2005) wird über vorgreifliche Maßnahmen im Stadtgebiet Nidda ausgeglichen (monetärer Ausgleich).
 - 2.2 Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
 - 2.3 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
 - 2.4 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen. (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster)
3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem §9 (1a) BauGB
 - 3.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden den gewerblichen Grundstücken zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 81 HBO

1. Gestaltungsfestsetzungen
 - 1.1 Werbung
Werbeanlagen sind ausschließlich für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
 2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen. Ausnahme: das Zisternenvolumen kann bei über 400m² großen Dachflächen auf 8m³ begrenzt werden, wenn das gesammelte Wasser keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann.
 Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen.

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
 Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
2. Entwässerungsleitungen
 Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. Verkehrsrecht
 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis von den von der L 3185 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
5. Wasser- und Bodenschutz
 Das Plangebiet liegt in
 - den Schutzzonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (VO 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836)
 - in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (VO vom 7.2.1929) und
 - in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod (VO vom 23.3.1987, StAnz. 19/1987, S. 1112).
 Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
6. Einfriedungen
 Zäune sind ohne Sockel zu errichten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen um Kleintierwanderungen nicht zu unterbinden.

IV. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher (Artenauswahl)

Bäume:

Hochstämmige, heimische Obstbäume	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Holunder