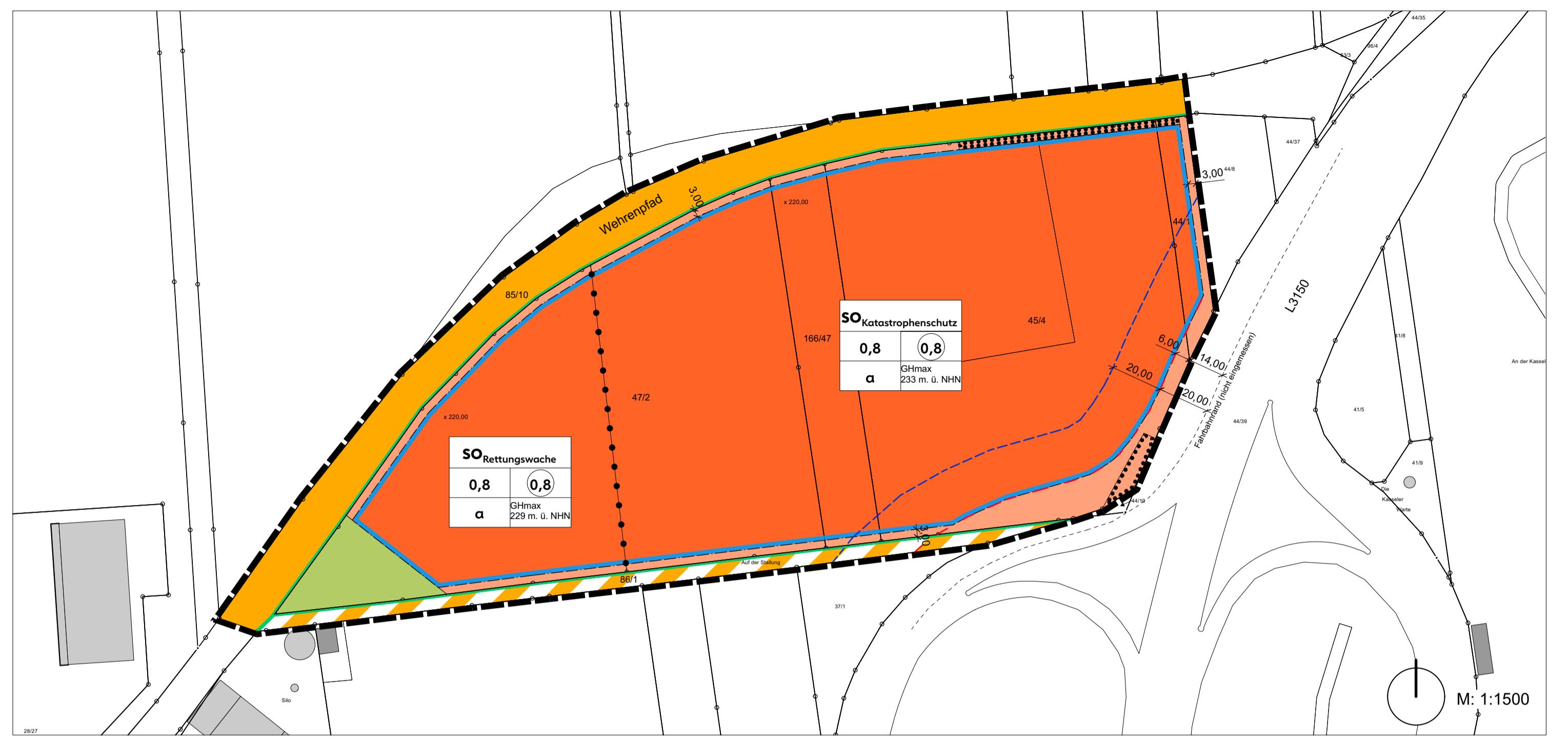


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) (gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057))		
1. überbaubare Fläche		
2. nicht überbaubare Fläche	1. 2.	
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Rettungswache und Katastrophenschutz	SO SO	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)		
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage		
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
abweichende Bauweise	a	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
öffentliche Verkehrsfläche		
Streifenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg		

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeine Vorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Rettungswache" (SO Rettungswache)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ dient der Errichtung und des Betriebes einer Rettungswache mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude für Mitarbeitende mit Aufenthalts-, Fortbildungs- und Ruheräumen, Sanitäreinrichtungen, Fahrzeughallen, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Bürozürungen, Nebenanlagen und Nutzungen, die für den Betrieb der Rettungswache erforderlich sind, Stellplätze, Hofflächen mit Ein- und Ausfahrt sowie Rangierflächen.

2.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Katastrophenschutz“ (SO Katastrophenschutz)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Katastrophenschutz“ dient der Errichtung eines Betriebshofes mit Gebäuden und Lagerhallen für den Katastrophenschutz und den dazugehörigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude für Mitarbeitende mit Aufenthalts-, Fortbildungs- und Ruhe- und Schlafräumen, Sanitäreinrichtungen, Fahrzeug- und Lager- und Freilufläufen, Geräteunterstände, überdachte Stellplätze und Außenlagerflächen, Kraftstofflager und Tankstellen, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Bürozürungen, Wohnungen für Hausmeister und Lagerverwalter, Nebenanlagen und Nutzungen, die für den Betrieb erforderlich sind, Stellplätze, Hofflächen mit Ein- und Ausfahrt sowie Rangier- und Übungsflächen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 19 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Geschossflächenzahl sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzuzählen.

3.2 Gebäudehöhe

Alle gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumbeschließenden Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder der Brüstungen sowie der obere Abschluss der Dachhaut. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für sonstige technische Aufbauten/Lüftungsgeräte, Brandschutzanlagen u. ä.) ist um bis zu 1,5 m zulässig, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50 m Gebäudelänge in offener Bauweise.

4.2 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Gestaltung der Außenfassaden ist ein geringfügiges Vortreten von Fassadenelementen, untergeordneten Bauteilen und Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

5 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 12 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainbeton oder Fugenpflaster) herzustellen. Aus Gründen der Betriebssicherheit und der Standfestigkeit kann von der Festsetzung abgewichen werden.

6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ und „Katastrophenschutz“ sind die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansatz von Rosen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbau von der Artenliste gem. § 4 (Stu mind. 20/25cm) in einem mind. 12 m³ Wurzelraum je Baum einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Planeintrag festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Artenliste gemäß Festsetzung 6.4 wird verwiesen.

6.3 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° sind auf mindestens 50 % der Fläche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation und einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Dicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Begrünungsaufbau und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Alternativ wird auf die Ausführungen gemäß der BUGG (Bundesverband GebäudeGrün e. V.) verwiesen. Die Dachbegrünung gilt in Kombination mit der Nutzung von Photovoltaik.

6.4 Artenliste

- Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Acer platanoides - Spitzahorn (ht)
Aesculus - Rosskastanie (ht)
Alnus x spachii - Purpurenle
Liquidambar styraciflua - Ambergbaum
Fraxinus excelsior- gemeine Esche (ht)
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stielteiche (ht)
Salix alba - Silberweide
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde
Tilia spec. In Arten und Sorten - Linde
Ulmus spec. In Arten und Sorten - Ulme
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula verrucosa - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
- Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus - Blumenesche
Magnolia kobus - Kobushi-Magnolie
Malus in Arten und Sorten - Apfel
Prunus domestica in Arten und Sorten - Echte Zwetschge
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spec. In Arten und Sorten - Zierkirsche
Pyrus Arten in Sorten - Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
Acer campestre - Feldahorn
Alnus x spachii - Purpurenle
Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix spec. - Weiden
Sorbus spec. - Mehlbeere

(3) Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Schutzeichen gemäß Genfer Abkommen (siehe Hinweis Nr. 5).

§ 3 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen in Verbindung mit einem Gründach zu installieren (Siehe Festsetzung Nr. 6.3 und Nr. 7).

§ 4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind hochglänzende Baustoffe unzulässig, hiervon ausgenommen sind Verglasungen mit Blend- und Sonnenschutz, wie z.B. elektrochrome Gläser. Helle und strahlende Farben oder Materialien sowie spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

§ 5 Insektenverträgliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolet- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. LED mit warmweißem Licht der Farbtemperatur im Bereich von ca. 1800 bis max. 3000 Kelvin). Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und/ oder in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten (Abstrahlung nach unten), ggf. durch Blendrahmen sowie Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegbeleuchtung zu vermeiden. Vorgenanntes gilt sinngemäß für die gesamte Außenraumbeleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen.

III. HINWEISE

1. Brandschutz

Auf die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie das DVW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u.ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

2. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingerölle und Skelette entdeckt, sind diese gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.

3. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezenrat 31. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

4. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang des östlichen Plangebietes verläuft die L3150. Die Bauverbotszone ist einzuhalten, gemäß § 23 Abs. 1 HStG gilt es bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten. An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

5. Schutzzeichen

Das Deutsche Rote Kreuz kennzeichnet seine Gebäude mit Schutzzeichen. Die Schutzzeichen der Genfer Abkommen sind im humanitären Völkerrecht verankert und dienen dem Schutz von Sanitätreihen, medizinischem Personal, zivilen Gebäuden sowie des Personals und Materials des Zivilschutzes in bewaffneten Konflikten. Das rote Kreuz stellt eines der Schutzzeichen dar und kennzeichnet Gebäude und Fahrzeuge, die unter den Schutz des humanitären Völkerrechts fallen und daher nicht angegriffen werden dürfen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugebiet (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6). M.W.v. 01.02.2023.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176). M.W.v. 07.07.2023.

Planzensetzungsvorordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesdenkschutzgesetz (BNDschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240). M.W.v. 14.12.2022.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5). M.W.v. 12.01.2023.

Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6). M.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessische Bauburdung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198