

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

## Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
5. Im gesamten Plangebiet sind je Betrieb 2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
6. Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen vom tiefsten angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes, max. 8,00 m betragen.

### B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 20 BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten.
2. Entlang der öffentlichen Wegeflächen im Norden, Osten und Westen des Plangebiets ist eine mindestens 5 m breite, mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
3. Für die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche gilt die im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans getroffene Festsetzung: Auf der westlichen Hälfte der Ausgleichsfläche ist ein Erdwall zu errichten, der die vorhandene Wohnbebauung gegen die neue Gewerbefläche abtrennt. Dieser ist mit standortge-

rechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1-1,5 m betragen. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Strauchgruppen sind, wie auch die verbleibenden Flächenanteile, der Sukzession zu überlassen. Auf der restlichen Fläche sind ebenfalls Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) als lockeres Feldgehölz zu pflanzen.

4. Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m<sup>2</sup> große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
5. Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen.
6. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

### **C Zuordnungsfestsetzung Geltungsbereiche 2 und 3**

**Wird mit Fortgang der Planung ergänzt.**

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück Nr. 21/1 (Geltungsbereichs 2) und in der Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück Nr. 21 (Geltungsbereichs 3) sind durch extensive Grünlandbewirtschaftung und ohne Düngung standortgerechte Vegetationsgesellschaften zu entwickeln. Die Grünlandflächen sollen über mindestens fünf Jahre hinweg durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes entwickelt werden. Anschließend ist eine extensive Weiterbewirtschaftung vorzusehen. Die Pflege ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch Beweidung zu gewährleisten. Bei Beweidung darf keine Zufütterung auf der Fläche erfolgen.

Die Durchführung der in den Geltungsbereichen 2 und 3 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

### **D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Folgende Festsetzungen zum Lärmschutz sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (innerhalb der Maßnahmenfläche) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,00 m über dem Niveau des Betriebsgeländes aufzuschütten und mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Einbau des Erdwalls ist so vorzunehmen, dass sich keine Staubemissionen auf angrenzende Grundstücke auswirken.

Gewerblich genutzte Gebäude dürfen nach Süden keine Öffnungen enthalten. Die Außenbauteile sind mit einem Bauschalldämmmaß von mind.  $R'_{w} > 30$  dB zu errichten. Die ausschließlich nach Norden zulässigen Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind.  $R'_{w} > 18$  dB vorweisen.

Die Fahrwege für LKW-Verkehr sind mit ebenen Belägen (Asphalt oder Verbundpflaster) zu versehen.

Während der Nachtzeiten (22.00-6.00 Uhr) sind unnötige Motorengeräusche (z.B. Aufbau des Betriebsdruckes) zu vermeiden.

2. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und das Brauchwasser für Toiletten und zur Freiflächenbewässerung zu verwerten. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit mind. 10 l/m<sup>2</sup> Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück ist zu versickern.
3. Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.
4. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen.

#### **E Allgemeine Hinweise**

1. Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist von dem jeweiligen Betrieb eine Löschwasserzisterne in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle zu errichten. Eine Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden
2. Für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet sind private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen. Bei Erweiterungen ist die Druckerhöhung entsprechend anzupassen.
3. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Gemeinde) anzuzeigen.
4. Im Rahmen von Erdarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder in sonstiger Weise beeinträchtigende Erdschichten angeschnitten werden. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
5. Für die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Wasserleitung ist die Zugänglichkeit zu sichern. Arbeiten und Pflanzungen im Bereich dieser Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten.
6. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solaranlagen erwünscht.

#### **F Pflanzliste**

Laubbäume: *Betula pendula* (Sandbirke), *Fagus sylvaticus* (Rotbuche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

Kleine Laubbäume / Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Rubus fruticosus* (Brombeere)

Rank- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Lonicera henrii (Geißblatt), Lonicera heckrotii (Duft Geissblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen)

Schnitthecke: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus spec. (Weissdorn), Ligustrum vulgare (Liguster)