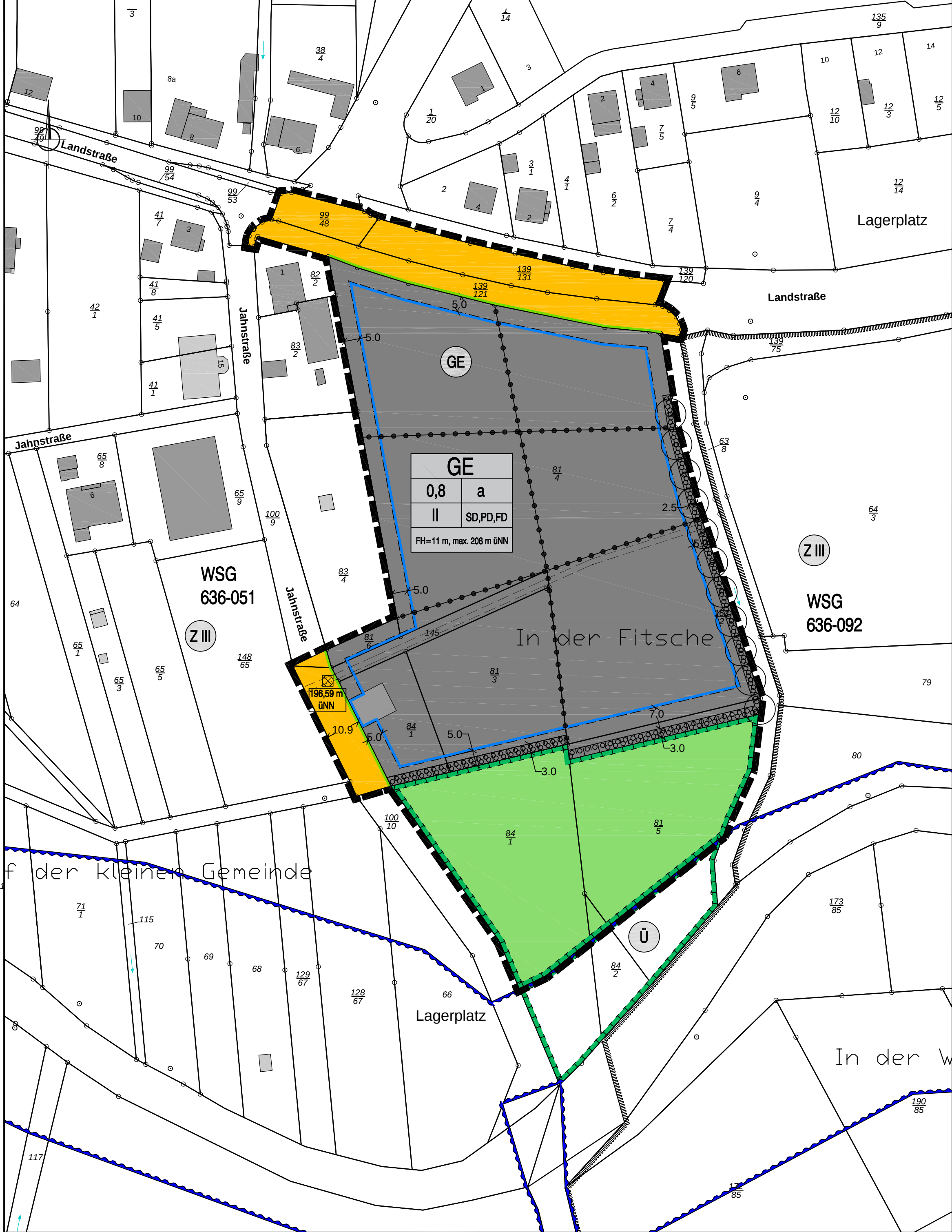




Gemeinde Waldkappel
Gemarkung Bischhausen
Flur 9 und 15
Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Elze), den

Amr für Bodenmanagement Homburg (Elze)
Im Auftrag

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, 'In der Fitsche', Gemarkung Bischhausen, gem. § 2 (1) BauGB am 16.09.2016 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 30.06.2017 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 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 15.11.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 sowie erneut nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom bis einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes ein weiteres Mal nach § 4a (3) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am sowie am und ein weiteres Mal 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 Waldkappel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, 'In der Fitsche', Gemarkung Bischhausen am als Satzung beschlossen.

Waldkappel, den

Der Magistrat der Stadt Waldkappel

Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, 'In der Fitsche', Gemarkung Bischhausen entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel am beschlossenen Satzung.

Waldkappel, den

Der Magistrat der Stadt Waldkappel

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Waldkappel, den

Der Magistrat der Stadt Waldkappel

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert §§ 16 u. 20 BauNVO

FH = 11 m/ max. 208 m üNN Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 18 BauNVO; FH = Firsthöhe in m max./ bis m üNN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü Überschwemmungsgebiet

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a)

Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - unterschiedlicher Schallleistungspegel gemäß Festsetzung 2.10 (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Vorhandene Bebauung

Bemaßung in Metern

Böschung

Meter üNN

Kanaldeckel

9. Nachrichtliche Übernahme:

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebietszone

Externe Kompensation: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) (Planzeichen teilweise von USG-Linie überdeckt)

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

abweichende Bauweise

Dachform

Firsthöhe = 11 m, maximal 208 m üNN

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Stadt Waldkappel

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21 · 37218 Witzhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiete (GE) folgende Nutzungen nach § 8 (1) und (2) zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 8 (2) ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsf lächen nur für den Verkauf an letzte Verbraucher der Produkte zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet und repariert. Die Verkaufsf läche ist nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis 200 m² pro Betrieb beschränkt.
- zulässig sind Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit nicht-zentralrelevanten Sortimenten: Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Fahrräder, Gartenbedarfe, Landmaschinen, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör, Eisenwaren, Möbel, Elektrogerä te, Campingwagen sowie Bodenbeläge und Teppichböden.

Ausnahme: zulässig:

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, als Unterrart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, mit Verkaufsf lächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment innenstadtrelevant ist.
- Tankstellen
- Vergnügungsf lächen
- Lagerplätze als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen von bis zu einer maximalen Firsthöhe 11,00 m festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, die angegebenen Werte sind Höchstwerte.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) Das Gebäude darf maximal bis zu einer Firsthöhe von 208 m üNN errichtet werden.
- (2) Untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind oder der Belichtung und Belüftung dienen, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, jedoch maximal auf 10 % der jeweiligen Grundfläche des Gebäudes.

(3) Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Gebäuden dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

2.4 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

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

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist je unmittelbar angrenzendes Gewerbegrundstück die Errichtung einer 6m breiten Zufahrt, unter Beachtung der verkehrsrechtlichen Bedingungen, zulässig.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind vorab mit den begünstigten Rechteinhabern abzustimmen.

2.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Nutzung von Solarenergie

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens auf einem Drittel der Dachflächen (33 %) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

2.10 Vorkkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24)

(1) Flächenbezogener Schallleistungspegel

Das Gewerbegebiet GE ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) nach der maximal zulässigen Schallemission planextern gegliedert. Für die Tages- (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle 9 angegebenen Emissionskontingente L_{eq} in dB(A) pro m² festgesetzt.

Tabelle 9: zulässige Emissionskontingente L_{eq} in dB(A) pro m²

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq}	
	tagsüber	nachts
- TF 1	59	44
- TF 2	60	45
- TF 3	64	49
- TF 4	64	50
- TF 5	67	51
- TF 6	66	50

Abbildung: Lageplan der Teilflächen

Bei der Berechnung der Immissionskontingente wird die gesamte Grundstücksfläche eines Betriebes zugrunde gelegt. Bei der Bestimmung der Immissionskontingente eines Betriebes an einem Immissionspunkt im Mischgebiet westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 'In der Fitsche' wird ein Zusatzkontingent L_{eq,zus} für die Tageszeit von 1 dB(A) und für die Nachtzeit von 2 dB(A) addiert. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (bei der Stadtverwaltung einsehbar). Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12).

(2) Bodenaushub und Oberflächenwasserbehandlung

Zur Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Bebauungen sind die Bodenschichten nicht zu reduzieren. Der Mutterbodenabtrag ist mit verdichtungsfähigem Material auszugleichen. Zur Herstellung von ebenen Flächen ist nur unbelasteter Bodenauftrag zulässig. Oberflächen, die gewerblich genutzt werden, sind zu versiegeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Gebiet herauszuführen. Eine Versickerung ist unzulässig. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung, s.a. Hinweis 4.3, sind zu beachten.

(3) Außenbeleuchtung

(a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

(b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

(c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen von der zugeordneten OK Fußboden Erdgeschoss begrenzt.

(d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

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

(1) Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der östlichen und südlichen Grenzen (s. Planzeichnung) des Gewerbegebiets Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzarten im Raster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen (vgl. Gehölzliste im Anhang zur Begründung). Die Anpflanzungen sind in der festgesetzten Tiefe vorzunehmen. Soweit verkehrsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen, sind die Hecken mit einer Mindesthöhe von 2,5 m auszubilden. Zur ausreichenden Eingrünung des Plangebiets ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen alle 10 m ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu setzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nicht zwingend, maßgeblich ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.

(2) Die Gehölzpflanzungen an der südlichen Gewerbegebietsgrenze, dürfen mit einer Zufahrt in einer Breite von 5 m, zur Erreichbarkeit der angrenzenden Kompensationsfläche und deren Pflege, unterbrochen werden.

(3) Pkw- bzw. Lkw-Stellplätze sind mit je einem großkrönigen Laubbäum gemäß Pflanzliste (s. Anhang zur Begründung) pro sechs Pkw bzw. 1 Lkw-Stellplätzen zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig zu befestigen und das Wasser ist aus dem Gebiet abzuführen. Im Wurzelbereich jedes Baumes ist eine nicht überfahrbare unversiegelte Fläche von 10 m² anzulegen.

(4) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

(5) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

(6) Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen

(7) Im Bereich der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche (Flurstück 81/5, 84/1 und 84/2 (teilweise)) sind extensive Frischwiesen herzustellen. Die Fläche darf nur 2 mal pro Jahr gemäht werden. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahgut ist zur Aushagerung des Bestandes abzuführen. Düngemittel oder Pesticide dürfen nicht eingebracht werden.

(8) Im Bereich der externen Kompensationsfläche nördlich des 10 m Uferandstreifens sind extensive Frischwiesen herzustellen. Die Fläche darf nur 2 mal pro Jahr gemäht werden. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahgut ist zur Aushagerung des Bestandes abzuführen. Düngemittel oder Pesticide dürfen nicht eingebracht werden.

(9) Im 10 m breiten Streifen entlang der Wehre in der als externe Kompensationsfläche festgesetzten Fläche (Flurstück 81/5, 84/1 und 84/2 jew. teilweise) sind ruderal Wiesen zu entwickeln. Die Flächen dürfen nur 1x pro Jahr gemäht werden. Das Mahgut ist abzuführen. Düngemittel oder Pesticide dürfen nicht eingebracht werden.

(10) Im Bereich der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche (Flurstück 84/1 teilweise) ist mit einer naturnahen Einsaat zu Grünland zu entwickeln.

(11) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 95 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken und 5 % den öffentlichen 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

Als Dachformen werden Satteldächer, geneigte Dächer sowie Flachdächer mit Begrünung zugelassen. 33 % der Dachfläche der gewerblich genutzten Bauten ist mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

3.2 Fassaden

(1) Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern.

(2) Fassaden aus völlig verspiegelmtem Glas sind nicht zulässig.

(3) Fassaden sind in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

3.3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) zulässig.

(2) Die Werbeanlagen müssen sich in Farbgebung und Gestaltung an die Gebäude anpassen.

(3) Die Firsthöhe darf durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden.

(4) Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.

(5) Werbeanlagen, auch solche die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind in Flächen mit Pflanzbindungen nicht zulässig.

(6) Für die im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebe ist die Errichtung eines Werbeplones bis 7,50m Höhe zulässig und der Werbepylon muss so ausgerichtet werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 7 nicht möglich ist. Zudem dürfen auf dem Werbepylon keine Abbildungen dargestellt werden, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren, oder den Farbgebungen von Verkehrszeichen und Wegweisern gleichen.

(7) Laufbandwerbung oder Laufbandtexte, permanente Wechselwerbung sowie Preisabbildungen sind unzulässig.

3.4 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. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausschlag auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.

(2) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur als Auf-Dachanlagen auf den Gebäuden zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Waldkappel oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersezungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten, Bodenschutz

Unter Beachtung der BBodSchV ist ein Einbauen des bei der Erstellung des Fundamentes anfallenden Erd- und Gesteinsaubehes möglichst vor Ort durchzuführen, überschüssige Massen sind einer ordnungsgeemäßen Wiederverwertung zuzuführen. Das Aushubmaterial ist nicht zur Aufbringung auf Ackerflächen geeignet.

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Regierungspräsidium Kassel, Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

4.3 Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im amtlichen festsetzten Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Brunnen 1 (Bischhausen)" und "Brunnen 2 (Oetmannshausen)" der Zone III Nr.636-051. Die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote, sind zu beachten. Die Maßnahmen zur Umsetzung einer Abwasserableitung i. S. des § 4 S. 1 Nr. 3 der Wasserschutzgebietsverordnung sowie sonstige Maßnahmen mit Einwirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt bedürfen grundsätzlich der Prüfung durch die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises. In diesem Zusammenhang wird explizit auf die im Vor genannte Wasserschutzverordnung einschließlich Festsetzungsdatum, sowie auf die Möglichkeit einer Einsichtnahme in die dazugehörigen Unterlagen (z. B. bei der Stadt Waldkappel oder Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz) hingewiesen.

4.4 Baugrunduntersuchungen

Die ggf. organisch geprägten Aue-sedimente stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserständen, zur Sicherung von Baugruben, zur Hochwasserproblematik, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen empfohlen.

4.5 Brandschutz

Je nach Anforderungen des Gewerbebetriebes ist innerhalb der gewerblichen Flächen erhöhter Brandschutz im Rahmen der Projektrealisierung zu gewährleisten. Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Löschwassererversorgung, mit einer Löschwasserleistung, von mindestens 1600 l/min. für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

4.6 Verkehrstechnische Hinweise

Die verkehrsrechtlichen Bestimmungen zum Zufahrtsrecht von der Bundesstraße sind zu beachten.

Stadt Waldkappel
Werra-Meißner-Kreis



Entwurf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 'In der Fitsche' Gemarkung Bischhausen

Maßstab 1 : 1.000 Stand 11/2021

