

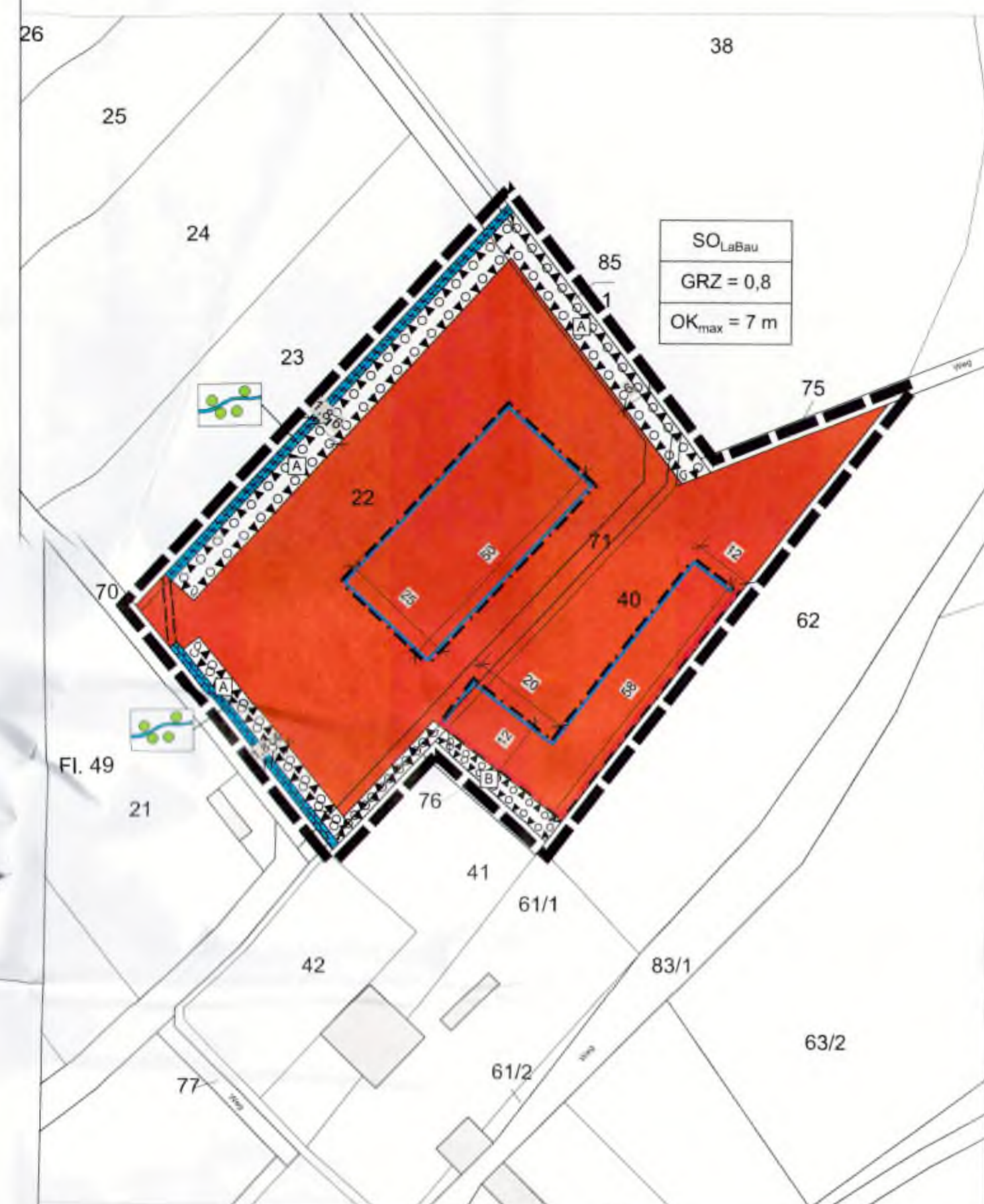


Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Buchenau

Bebauungsplan Nr. 10

"Sondergebiet Landschaftsbau"

TEILGELTUNGSBEREICH 1



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338), und Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurnummer
 - 1.1.2 Flurstücksnummer
 - 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 1.2.1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Landschaftsbau § 11 (1) und (2) BauNVO
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 1.2.2.1 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 Maximale Gebäudeoberkante in m über Erdgeschoss-Rohfußboden
 - 1.2.3 **Baugrenzen, Baulinien § 9 (1) 2 BauGB**
 - 1.2.3.1 Baulinie
 - 1.2.3.2 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - 1.2.4 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB**
 - 1.2.4.1 geplanter offener Wassergraben
 - 1.2.4.2 geplanter verrohrter Wassergraben
 - 1.2.5 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen § 9 (1) 17 BauGB**
 - 1.2.5.1 hier: - Erdwall mit Sichtschutzpflanzung:
Höhe max. 4 m über natürlichem Gelände
 - 1.2.5.2 - Erdwall mit Sichtschutzpflanzung:
Höhe max. 3 m über natürlichem Gelände
 - 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
 - 1.2.6.1 Entwicklungsziel Teilbereich 1: Naturnaher Grabenverlauf (siehe textl. Festsetzungen unter Pkt. 2.3.2)
 - 1.2.6.2 Entwicklungsziel Teilbereich 2: Erhalt und Aufwertung Streuobstwiese (siehe textl. Festsetzungen unter Pkt. 2.3.3)
 - 1.2.6.3 Erhalt und Aufwertung Heckenraum (siehe textl. Festsetzungen unter Pkt. 2.3.3)
 - 1.2.7 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**
(Artenauswahl s. Festsetzungen unter Punkt 2.4.1)
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.8.1 Bemaßung
 - 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) und 11 (2) BauNVO:**
- 2.1.1 Sondergebiet „Landschaftsbau“:
In dem Sondergebiet sind zulässig:
- Montage- und Lagerhallen mit Sozialräumen
- Lagerflächen für Substratherstellung, Schüttboxen und Betriebskompostierung
- Flächen für Pflanzeneinschlag und Waschplatz
- 2.2 **Gem. § 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO:**
- 2.2.1 Die unter 2.1.1 angeführten Lagerflächen sowie Flächen für Pflanzeneinschlag und Waschplatz sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung gilt auch für Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

TEILGELTUNGSBEREICH 2



- 2.3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
- 2.3.1 Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen sind wasserundurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen (z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit) kann hiervon abgesehen werden.
- 2.3.2 **Entwicklungsziel Teilbereich 1: naturnaher Grabenverlauf**
- Zur Schaffung strukturnaher Kleinstlebensräume werden im Grabenrandbereich Steinpackungen, Sandhaufen und Totholzlagerungen in Verbindung mit der Wallanlage angelegt.
- 2.3.3 **Entwicklungsziel Teilbereich 2: Erhalt und ökologische Aufwertung einer Streuobstwiese und des vorhandenen Heckenraumes**
- Anpflanzung von 30 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes (s. Plankarte Ausgleichsfläche zum Teil II - Umweltbericht) bei einem Pflanzabstand von 12 m, Kronenansatz von mind. 1,80m Höhe und Stammumfang 10/12 cm mit fachgerechter Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren und Erziehungsschnitte vom 3. bis 5. Jahr je nach Obstbaumart.
- Erhalt der alten abgängigen Obstbäume bzw. deren Totholz.
- Die am westlichen Rand befindlichen Heckenbereiche (s. o.a. Plankarte) sind durch Neuanpflanzungen heimischer Sträucher (Artenauswahl: Rosa canina (Heckenrose) Anteil 35%; Corylus avellana (Hasel) Anteil 25%; Prunus spinosa (Schiele) Anteil 40% zu ergänzen; Ausfälle sind nachzupflanzen; Mindestgröße der Sträucher: 60 - 100 cm. Die Mahd der Wiesenfläche erfolgt 1x/Jahr nach dem 15. Juli mit Abtransport des Mahdgutes.
- 2.4 **Umgrenzung von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB:**
- 2.4.1 **Entwicklungsziel Teilbereich 1: Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke in Verbindung mit einem Erdwall**
- Die Breite der Heckenpflanzungen beträgt zwischen 3 und 6 m und es sind 2 - 4 Pflanzreihen in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gruppenweise zu je 4-8 Exemplare der gleichen Art; Mindestgröße der Sträucher: 60 - 100 cm. Mindestgröße der Bäume: verpflanzte Heister 150 - 200 cm. Ausfälle sind nachzupflanzen; Artenauswahl der Bäume: Acer campestre (Feld-Ahorn) Artenauswahl Sträucher: Rosa canina (Heckenrose) Anteil 25%; Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn) Anteil 15%; Prunus spinosa (Schiele) Anteil 20%; Prunus spinosa (Schiele) Anteil 20%. Alte, abgängige Obstbäume bzw. Totholz verbleiben auf der Fläche.
- 2.5 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) 3.5 und 7 HBO**
- 2.5.1 **Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) 3 HBO Einfriedigungen:**
Einfriedigungen sind als Stabhalterzeit bis zu einer Höhe von 2,40 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15cm ist einzuhalten.
- 2.5.2 **Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) 3 HBO Gestaltung Lagerflächen:**
Innerhalb des Plangebietes ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung mittels LED-Lampen (warmweiße LEDs oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum) und geschlossenen Gehäusen für den nächtlichen Dauereinsatz zu verwenden. Eine Beleuchtung des Waldrandes bzw. des unbeplanten Außenbereiches ist zu vermeiden.
- 2.5.3 **Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) 5 HBO Begründung baulicher Anlagen:**
Die im Plangebiet vorhandenen Dachflächen (Lager- und Montagehallen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen
- 2.5.4 **Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (1) 7 HBO Werbeanlagen:**
Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern und Lichtwerbung in der Nachtzeit sind unzulässig.
- 2.6 **Zuordnungsfestsetzung - § 9 (1a) BauGB (Sammelzuordnung):**
- 2.6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich 2 (Flur 47, Flst. 26) werden vollständig den Grundstücken des Teilgeltungsbereiches 1, im Bereich dessen Eingriffe auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zugeordnet.
- 3 **Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- 3.1 **Bodendenkmäler:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese Funde sind gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 **Altlasten:**
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 3.3 **Verwertung von Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.4 **Wasserschutzzonen, Gewässerschutz:**
Der Teilgeltungsbereich 2 liegt innerhalb der Schutzzone II WSG TB "Ahlebach", Buchenau. Die geltende Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten und die darin genannten Verbote sind einzuhalten.
- 3.5 **Artenschutz:**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren. Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnittmaßnahmen und Rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10. - 28./29.02.) vorzunehmen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

4 **Vermerke**

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
- Beschlussfassung der Gemeindevertretung
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
08.06.2009
18.03.2010
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Fachbehörden/ Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
- öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung
18.03.2010
22.03. bis 06.01.2012
Anschreiben vom: 04.03.2010
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
- öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung
24.11.2011
02.12.2011 bis 06.01.2012
Anschreiben vom: 25.11.2011
4. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
- öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung
25.08.2015
11.09. bis 12.10.2015
5. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
- öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung
28.02.2019
11.03. bis 12.04.2019
6. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung"
- öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung
17.10.2019
25.10. bis 25.11.2019
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
- Beschlussfassung der Gemeindevertretung
24.02.2020

Dautphetal, den 28.02.2020

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Dautphetal

Bernd Schmidt
Bürgermeister

B. Ausfertigung/ Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Landschaftsbau" in der Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Buchenau bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dautphetal, den 04.03.2020

Bernd Schmidt
Bürgermeister

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in "Dautphetaler Wochenzeitung" **10. Juni 2020**

Dautphetal, den **09. Juni 2020**

Bernd Schmidt
Bürgermeister

Gemeinde Dautphetal, Ot. Buchenau

Bebauungsplan Nr. 10
"Sondergebiet Landschaftsbau"

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	78 x 60	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung	
Entwurfsvfassung	10/ 2019	H.-D.Krauß	/ P. Adelhelm	
Satzungsexemplar	01/ 2020			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Laihgestern
Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com
www.seifert-plan.com