



Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ – 3.Änderung**

Planstand: 21.06.2019

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
E-mail: m.wolf@fischer-plan.de Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ - 3. Änderung gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ sowie die 1. und 2. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ - 3. Änderung aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet SO_{EH1}: Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit maximal 1.020qm Verkaufsfläche. Randsortimente dürfen auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete SO_{EH1}: Die zulässige Grundfläche innerhalb der Sondergebiete darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ= 0,9 überschritten werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, etc.). Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und zur Nähe der Gewässer (Umbach, Lumda) ist eine Versickerung des auf den Stellplätzen anfallenden Niederschlagswasser im Abstandsbereich von 30m ab Gewässerrand nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Pro 10 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen Anpflanzung gemäß Artenliste 1, 1.5

1.5 **Pflanzliste / Pflanzempfehlung /Pflanzabstände**

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Artenliste 2: Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cotoneaster divaricatus	-	Strauchmispel
Crataegus monogyna /	-	Weißdorn
Crataegus laevigata		
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Hamamelis div. Spec	-	Zaubernuss
Lonicera xylostern	-	Heckenkirsche
Philadelphus div. spec.	-	Falscher Jasmin
Pyracantha coccine	-	Feuerdorn
Rosa div. spec.	-	Strauchrosen
Salix lana	-	Wollweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Viburnum div. spec.	-	Schneeball

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	-	Trompetenblume
Clematis Montana		
Clematis-Hybriden	-	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Polygonum aubertii	-	Kletterknöterich
Vitis vinifera	-	Echter Wein
Wisteria sinensis	-	Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,5m. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen (Anpflanzung gemäß Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen maximal 0,75m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gemäß Artenliste 3).

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- 3.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH.
- 3.2 Im Bereich des Plangebietes werden von der Mittelhessen Netz GmbH unterirdisch verlegte Stromversorgungsleitungen sowie eine Transformatorenstation betrieben.
- 3.3 Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStrG).
- 3.4 Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbands Lollar-Staufenberg- WSG-ID 531-072 (StAnz. 22/1991, S. 1380). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

4 Hinweise

- 4.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
- 4.2 Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- 4.3 Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes. Bergbau ist nach Kenntnisstand des Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht Dezernat 44 in diesem nicht betrieben worden.