

GEMEINDE KÜNZELL

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos"

Stand: ENTWURF FÜR DIE AUSLEGUNG

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und
BauNVO	i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06. 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 22.11. 2022 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 28.11.2022, S. 571)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

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

1. Sonstiges Sondergebiet „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos“ (SO LMH) mit der Zweckbestimmung Abstellen und Lagern von Landmaschinen (§ 11 BauNVO).

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos“ ist eine Landmaschinenhalle mit der Zweckbestimmung Abstellen und Lagern von Landmaschinen sowie ein Regenrückhaltebecken zulässig. Toiletten werden ausgeschlossen. Reparatur-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten außerhalb des Hallengebäudes sind nicht zulässig. Förder- oder sonstige Anlagen im Dauerbetrieb (z.B. Gebläse etc.) sind nicht zulässig.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Eine Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO wird nicht festgesetzt.

2. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt: Innerhalb des Sondergebietes „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos“ ist folgendes zulässig:

- Landmaschinenhalle mit der Grundfläche von 30,48 m x 20,48 m (= 624,25 m²) sowie eine Dachfläche von ca. 748 m² (Vordach 4,05 m; Dachfläche = 30,48 m x 24,53 m = 747,67 m²).
- Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Grundfläche von 10,0 m x 8,50 m (85 m²).

- 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
Die Höhen der Gebäude werden im Vorhabensplan festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind wie folgt festgelegt:
- TH max = 6,50 m; FH max. = 8,50 m. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Oberkante (OK) der Hallensole und der Schnittfläche mit der Dachhaut (= TH) bzw. der Oberkante First (Firsthöhe). Die Angaben erfolgen zusätzlich in Metern über Normalnullhöhe (m.ü. NN). TH max.= 349,50 m ü. NN; FH max.= 351,50 m ü. NN.
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**
Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die Oberkante der Hallensole bestimmt. Diese beträgt 343 m ü. NN.
- C. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- D. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**
Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.
- G. Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 6 BauGB)**
Gemäß der Betriebsbeschreibung werden die Nutzungszeiten (Befahrung der Halle) wochentags beschränkt auf 7:30 bis 16:30 Uhr und samstags von 8:00 bis 12:00 Uhr. Während der Erntezeit (April-Oktober) sind an Werktagen Ausnahmen bei der Befahrung der Halle bis 21:30 Uhr und an Sonntagen zulässig. Entsprechend Nr. 7.2. der TA Lärm sind sog. seltene Ereignisse (Fahrbewegungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten) an einzelnen Tage oder Nächten bei voraussehbaren Besonderheiten des Betriebs möglich. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf jedoch an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten.
- Es erfolgen folgende zusätzliche Regelungen zum Immissionsschutz:
- Reparatur-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten, die zu unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm führen können, sind nicht zulässig.
 - Es dürfen innerhalb und außerhalb der Maschinenhalle keine Förder- oder sonstige Anlagen im Dauerbetrieb (z.B. Gebläse etc.) betrieben werden.
- H. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**
1. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäume festgesetzt.
 2. Die Sträucher sind als Heister (2x verpflanzt) zu verwenden. Vorgeschlagen werden als Sträucher:
Einheimische (Rote) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa rugosa/ Rosa canina*), Gewöhnliche Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum lantana/ Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crateagus laevigata*).
 3. Der Mindeststammumfang für die Bäume beträgt 14-16 cm (Hochstamm, 3x verpflanzt). Vorgeschlagen werden als Bäume:

neben Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Süßkirsch- und Walnußarten: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform/ Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer mit 10 - 15° Dachneigung. Als Dacheindeckung sind Faserzement-Wellplatten in gedeckten Farben zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig.

Als Hallenmaterial wird Trapezblech (anthrazitfarben) verwendet.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Am Plangebietsrand wird das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken /Gebüsch / Feldgehölzen (heimisch, standortgerecht) mit gebiets-eigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit. (Pflanzvorschläge siehe textl. Festsetzungen, Punkt H.3.)

Als zusätzliche Ortsrandeingrünung wird als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft auf der Ostseite der Halle eine bodengebundene Fassadeneingrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Vorgeschlagen werden: Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata).

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulicht-arm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr). Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten.

5. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (T. v. Flst Nr. 27/8, und T. v. 268/27, Flur 4, Gemarkung Dirlos).

6. Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Teile der Grundstücke Gemarkung Dirlos, Flur 4, Flst Nr. 27/8 und 268/27 werden von einer stark gedüngten Wiese in einen Sukzessionsstreifen an der Haune (Gewässerrandstreifen, 10 x 97 m, ca. 975 m²) und in extensives bzw. artenreiches Grünland (35 x 100 m, ca. 3500 m²) umgewandelt.

Sukzessionsstreifen (10 x 97 m):

Die Fläche ist vollständig aus der Nutzung zu nehmen (keine Düngung Pflanzenschutzmittel, Beweidung, Mahd) und darf weder trockengelegt, aufgefüllt noch bebaut werden. Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden.

Extensivierung der bestehenden Wiese Nr. 06.350 (35 x 100 m)

Die erste Nutzung durch Mahd darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres und die zweite Mahd frühestens 6 Wochen später erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche abzutransportieren. Eine Beweidung darf nicht stattfinden. Es sind keinerlei Düngung und Pflanzenschutzmittel auszubringen.

Dem Ausgleich dient eine Fläche von insgesamt ca. 4475 m².

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Altlasten, Bodenschutz

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für den Planungsraum weder Alttablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

C. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.

Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“, StAnz. 46/2015, S. 1150).

D. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

D. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren und soll durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück verbleiben.

E. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt. Diese hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

F. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums Nr. 2.1.3 „Osthessische Buntsandstein-Scholle“. Als Hauptgesteinseinheit werden „Vorwiegend weiße, meist kieselige Sandsteine“ genannt. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Aufgestellt:

Großenlüder, 08.02.2024

Planungsbüro pds
Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung