Teilplan A

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg.
- öffentliche Verkehrsgrünfläche

Grünflächen

- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- V – Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Regenrückhalteflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F1 – Nummer der Grünfläche, z.B. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

   Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
   Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
   Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
   Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebieten, vorhandener Nutzungen und unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen, werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:
   - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
   - Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik
   - Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop s, Peep-Show s, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird festgesetzt auf: **0,8**
   2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf: **1,4**
   2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird festgesetzt auf: **13,0 m**
   Die **Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.
3. **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Förderung der Sonnenenergienutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

   Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikanlagen sind blendfrei gegenüber aller Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße zu gestalten.

   Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
   Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
   Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO_2-Einsparung erreicht wird.
6. **Grünordnerische Festsetzungen**
   Gem. §9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

   Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck/ Private Grünflächen
   gemäß § 9 (1) 15 BauGB
   Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen sind.
   Mindestens 15% der vorgenannten Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² der Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe *Hinweise: Berücksichtigung von Gehölzen*).

   Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten
   Gem. § 35 HeNatG sind Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

   Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
   Die **Flächen F1 – F3** sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende staudartigen Gehölzen, anpflanzen.
   Die Flächen F2 und F3 können zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrtsbreite, die sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für Lkw ergibt, wird auf maximal 15,0 m festgesetzt. Im Bereich der Fläche F2 werden pro Betriebsgrundstück maximal 2 Zufahrten und im Bereich der Fläche F3 maximal 1 Zufahrt zugelassen.
   Im westlichen Bereich der Fläche F1 werden naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfanges nicht zu berücksichtigen.
   Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwasser ist innerhalb des Regenrückhaltesystems eine Schilfklärzone (Schilf-/ Sumpfpflanzen) einzurichten. Mit der Schilfklärzone wird ein Milieu für den aeroben Schmutzstoffabbau und die Nitrifikation geschaffen.

   Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
   Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

   Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
   Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:
   - Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind in oder an die Fassaden Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse einzuplanen. Für Fledermäuse und Vögel sind je Baugrundstück an Gebäudefassaden jeweils mind. 3 Fledermausquartiere und 3 Nistplätze für Vögel vorzusehen.

   Durchfrührung
   Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.
7. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
   Zur Kompensation von Eingriffen werden Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 17.502 m² in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Flächen werden gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
   Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, sind die Flächen in eine extensive Nutzung zu überführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.
   Darüber hinaus sind im Bereich der in der Flur 1 liegenden Flurstücke 165/11, 166/11, 167/11 und 36 sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

   Flurstück 165/11
   Bei der bestehenden Streuobstfläche handelt es sich um eine Buschbaumpflanzung mit verschiedenen Obstarten. Teilweise besitzen die Bäume inzwischen Hochstammcharakter.
   - Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
   - Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Laubbäume, Obstbäume).
   - Innerhalb der nördlichen Hälfte des Grundstücks sind 10 Apfelhochstämme im Abstand von ca. 8 – 10 Meter anzupflanzen..

   Flurstücke166/11 und 167/11 165/11
   Die Fläche wird in drei Nutzungsbereiche gegliedert.

   Nutzungsbereich 1
   Im nördlichen Teilbereich werden naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwasser ist innerhalb des Regenrückhaltesystems eine Schilfklärzone (Schilf-/ Sumpfpflanzen) einzurichten. Mit der Schilfklärzone wird ein Milieu für den aeroben Schmutzstoffabbau und die Nitrifikation geschaffen. Die Fläche zwischen Rückhalteanlagen und der Grabenparzelle 138 ist durch eine Feldgehölzfläche einzubinden. Innerhalb dieser Fläche sind 4 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

   Nutzungsbereich 2
   Der mittlere Teilbereich ist als Streuobstwiese auszubilden und mit 20 Apfelhochstämmen (mind. 1,80 Meter Stammhöhe) im Abstand von ca. 8 – 10 Meter zu bepflanzen (Sortenauswahl siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen"*). Es sind Bäume auf Sämlingsunterlage zu verwenden.
   Zum Erhalt offener Kernflächen, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Verminderung einer Verbuschung sind maximal jährlich eine Mahd vorzunehmen und das Mähgut abzutransportieren. Die Mähd ist frühestens ab August durchzuführen. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.

   Nutzungsbereich 3
   Der südliche Teilbereich ist durch einzelne Feldgehölzflächen sowie durch 10 hochstämmige Laubbäume zu gliedern. Die Bäume sind in lockerer Form zu pflanzen.

   Flurstück 36
   Die im Bereich des Teilplanes B gelegene intensiv genutzte Fläche der Landwirtschaft (Ackerland) ist in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten, gebietstypischen Saatgutmischung (sogenannte Regiosaatgut-Mischung) mit mind. 30% Kräuteranteil einzusäen.
   Das Grünlandmahd ist jährlich auf 1 - 2 mal zu begrenzen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
   Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

8.1 Dach- und Fassadengestaltung

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von 0 – 15 Grad sowie in Massivbauweise errichtete Gebäude sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Die v. g. Regelung gilt nicht für in Leichtbauweise angegliederte Hallen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen mit einer Breite ab 3,50 m sind mit hochwüchsigen Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze pro 3,0 m Wandabwicklung zu pflanzen.
Bei Errichtung von Vorhangfassaden mit Photovoltaik-Modulen entfällt die Vorgabe in dem betroffenen Außenwandbereich.

8.2 Oberflächengestaltung

Die Planbereichsfläche tangiert die Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen "Die Buche" der Gemeinde Guxhagen. Gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) handelt es sich bei auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser um Abwasser.

Da eine Grundwasserversuniereinigung durch die Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, müssen befahrbare Hofflächen sowie Park- und Stellflächen von Gewerbebetrieben flüssigkeitsundurchlässig befestigt werden. Das aus den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation bzw. in ein Oberflächengewässer schadlos abzuleiten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen eines Einleiterlaubnisverfahrens Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

8.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist durch geeignete Regenrückhalteanlagen (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionssysteme/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und verzögert dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:
- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

8.4 Grundstückseinfriedungen zum Flurstück 165/11

Die Grundstücke sind zum Flurstück 165/11 mit einer geschlossenen Einfriedung zu versehen. Zulässig sind Zaunanlagen und Hecken.

8.5 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper (warmweiß) einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind LED – Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden. Eine nach oben über die Horizontale hinausgehende Abstrahlung wird nicht zugelassen. Außenbeleuchtungen sind blendfrei gegenüber aller Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße zu gestalten.

9. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

9.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in der jeweils gültigen Fassung.

9.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege. Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

9.3 Altablagerungen

In dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten. Für den Planungsraum sind keine Einträge erfasst.
Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

9.4 Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKL V) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuselbauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

9.5 Grundwassereinleitung von Oberflächenwasser

Zur Beurteilung der ordnungsgemäßen Entwässerung und der Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse ist die Zuständigkeit des Dezernates 31.5 beim Regierungspräsidium Kassel gegeben. Entsprechende Anträge sind dem Dezernat 31.5 daher frühzeitig zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

9.6 Wasserschutzgebiete

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im südlichen Randbereich in der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen "Die Buche" der Gemeinde Guxhagen Die in der Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1989 (StAnz. 46/1989 S. 2334) aufgeführten Ver- und Gebotstatbestände sind zu beachten und einzuhalten.
Gemäß § 4 Ziffer 12 der ergangenen Schutzgebietsverordnung ist innerhalb der Schutzzone III unter anderem das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe verboten. Unter diesen Verbotstatbestand fallen auch Tankstellen. Entsprechend der Vorgabe wurde die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen.
Weiterhin ist gemäß § 4, Ziffer 9 der Schutzgebietsverordnung innerhalb der Schutzzone III das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen anfallenden Niederschlagswassers verboten. Zudem handelt es sich gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser um Abwasser.
Hinsichtlich der Beurteilung der ordnungsgemäßen Entwässerung und der Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse ist die Zuständigkeit des Dezernates 31.5 beim Regierungspräsidium Kassel gegeben. Entsprechende Anträge sind dem Dezernat 31.5 daher frühzeitig zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

9.7 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 12/14 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus "Fastigiata" (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus columa (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel (Köster Edelapfel, Dülmener Herbstrosenapfel, Prinzenapfel, Rheinischer Winterambur, Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Jakob Fischer)
- Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²
- Acer campestre (Feldahorn)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Corylus avellana (Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Prunus communis (Wildbirne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Robus ideaus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii"(Wilder Wein)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Körle den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Eiche – 3. BA", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Körle, den _____

_____
Gemeindevorstand der Gemeinde Körle
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Eiche – 3. BA" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Körle hat in ihrer Sitzung am 00.00.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Eiche - 3. BA" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Eiche – 3. BA" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Körle, den _____

_____
Gemeindevorstand der Gemeinde Körle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Körle am 00.00.2023 beschlossenen Satzung.

Körle, den _____

_____
Gemeindevorstand der Gemeinde Körle
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Körle, den _____

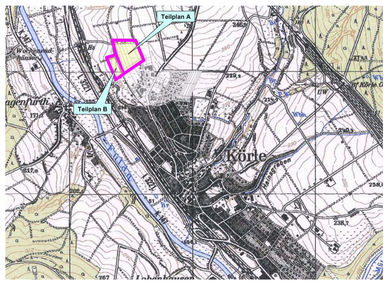
_____
Gemeindevorstand der Gemeinde Körle
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemeinde Körle

Bebauungsplan Nr. 23 „An der Eiche – 3. BA"



0386 – Stand: 18.09.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de