

STADT BORKEN (HESSEN)

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „ALTENBURG 2“

VORENTWURF – STAND 18.12.2018 -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO und §§ 8 und 9 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 bestimmt. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen sind generell unzulässig. Ebenso unzulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens, Gaststättenbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe, die sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirken. Abweichend hiervon sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse dienen, ausnahmsweise zulässig; die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche (maximal 10%, jedoch nicht mehr als 100 m²) einnehmen.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das folgende Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ vom Dezember 2006 nachts nicht überschreiten:

$L_{EK, nachts} = 58 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 kann bei der Stadt Borken eingesehen werden.

1.1.4 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Überflutungsflächen „HQ-extrem“ sind Betriebe und Anlagen, die wassergefährdende Stoffe herstellen sowie eine Lagerung dieser Stoffe unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der max. Höhe baulicher Anlage (Oberkante der baulichen

Anlage „OK“) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

- 1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (OK) die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 178,0 m ü. NHN (Sohle Bestandshalle). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten etc.) ist ausnahmsweise zulässig.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.3.1 Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind keine Hochbauten (Haupt- oder Nebenanlagen) zulässig. Nebenanlagen, die keine Hochbauten sind, wie Zufahrten und Umfahrungen bleiben hiervon unberührt und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.3.2 Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen.

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

Flächen für das Wenden von Fahrzeugen, die das Baugebiet anfahren, sind auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern die öffentlichen Verkehrsflächen hierfür nicht ausreichend dimensioniert sind und müssen zu jeder Tageszeit zur Verfügung stehen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zugleich Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.5.1 PKW-Stellplätze sind - sofern die Vorgaben des DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ dies zulassen und zudem keine technischen Belange (z.B. Tragfähigkeit) entgegenstehen - aus wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent, wassergebundener Decke o. ä.) zu befestigen. Das DWA Arbeitsblatts A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

- 1.5.2 Das auf den Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Bereichs (RRB) zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Zur Regenrückhaltung ist ein naturnaher Teich anzulegen, der unterhalb der Höhe des Einleitpunkts in den Vorfluter über einen dauernden Wasserspiegel verfügt und einen ausreichenden Staubereich für das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser oberhalb des Einleitpunkts in den Vorfluter aufweist.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.6.1 Im Falle der zeichnerisch festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind standortheimischer hochstämmige Laubbäume (StU min 10/12 cm) zu pflanzen. Aufgrund der erschließungstechnisch beengten Situation können auch säulenförmige Bäume (z. B. Säuleneiche oder Säulenhainbuche) Verwendung finden. Ein geringfügiges Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten aus verkehrs- und erschließungstechnischen Gründen bleibt zulässig. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.3 aufgeführten Baumarten.
- 1.6.2 Stellplatzflächen auf privaten Baugrundstücken sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 5 Stellplätze ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (StU min 10 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe von etwa 5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.3 aufgeführten Baumarten. Zur Sicherung der Bäume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- 1.6.3 Zur Anpflanzung empfohlen werden die folgenden Arten. Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus Fastigiata*), Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanooides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Salweide (*Salix caprea*).

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b i. V. m. Nr. 16 BauGB)

Die Gehölzbestände auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu erhalten und dauerhaft als dichter Gehölzbestand weiterzuentwickeln.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Dach- und Fassadenflächen sind in matten, gedeckten Farbtönen auszuführen. Solaranlagen oder Kleinwindenergieanlagen auf Dach- oder Fassadenflächen sind hierbei grundsätzlich zulässig. Fassaden über 20 m Länge sind baulich, farblich oder durch Begrünung zu gliedern.
- 2.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1** Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände sowie der Abbruch von Gebäuden zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Winterhalbjahr (1. Oktober bis zum 28./29. Februar) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden. Zudem sind vorlaufen vor Beginn der auf die Beseitigung von Gebäuden folgenden Brutperiode bzw. Fortpflanzungszeit für den Hausperling 10 Nistkästen sowie für Fledermäuse 10 Fledermausbretter an geeigneten Stellen der nahen Umgebung anzubringen.
- 3.2** Auf Industrie- und Gewerbeflächen ist gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die gezielte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ins Grundwasser erlaubnispflichtig. Eine entsprechende Erlaubnis ist gem. § 8 WHG beim Dezernat 31.5 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe“ zu beantragen. Die Anforderungen des Regelwerkes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), hier insbesondere das Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA A 138, sind einzuhalten.
- 3.3** Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet Zone IV sind die Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung der staatlich anerkannten Heilquellen des hessischen Staatsbads Bad Wildungen (Verordnung veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 31 v. 01.08.1977) zu beachten.
- 3.4** Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Borken in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.
- 3.5** Entlang der L 3150 dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind hierbei den Hochbauten gleichgestellt. Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3150 bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.
- 3.6** Aufgrund des Untergrunds des Plangebiets wird vor einer Bebauung eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.7** Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tage-

bauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

- 3.8** Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- 3.9** Bodenfunde sind gemäß § 20 des hessischen Denkmalschutzgesetzes zu behandeln. Funde sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem Magistrat der Stadt Borken oder der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm- Eder-Kreises zu melden.