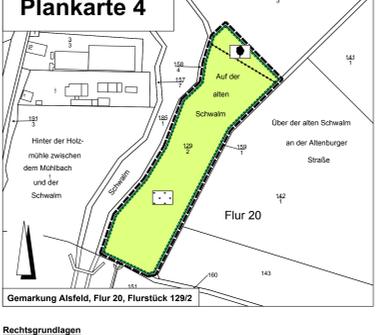
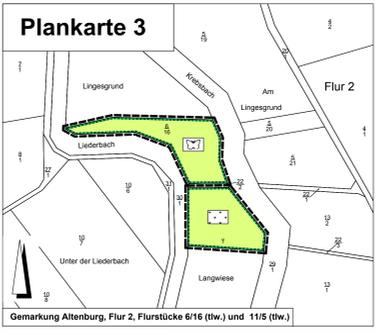
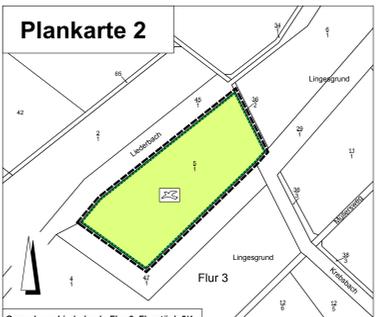
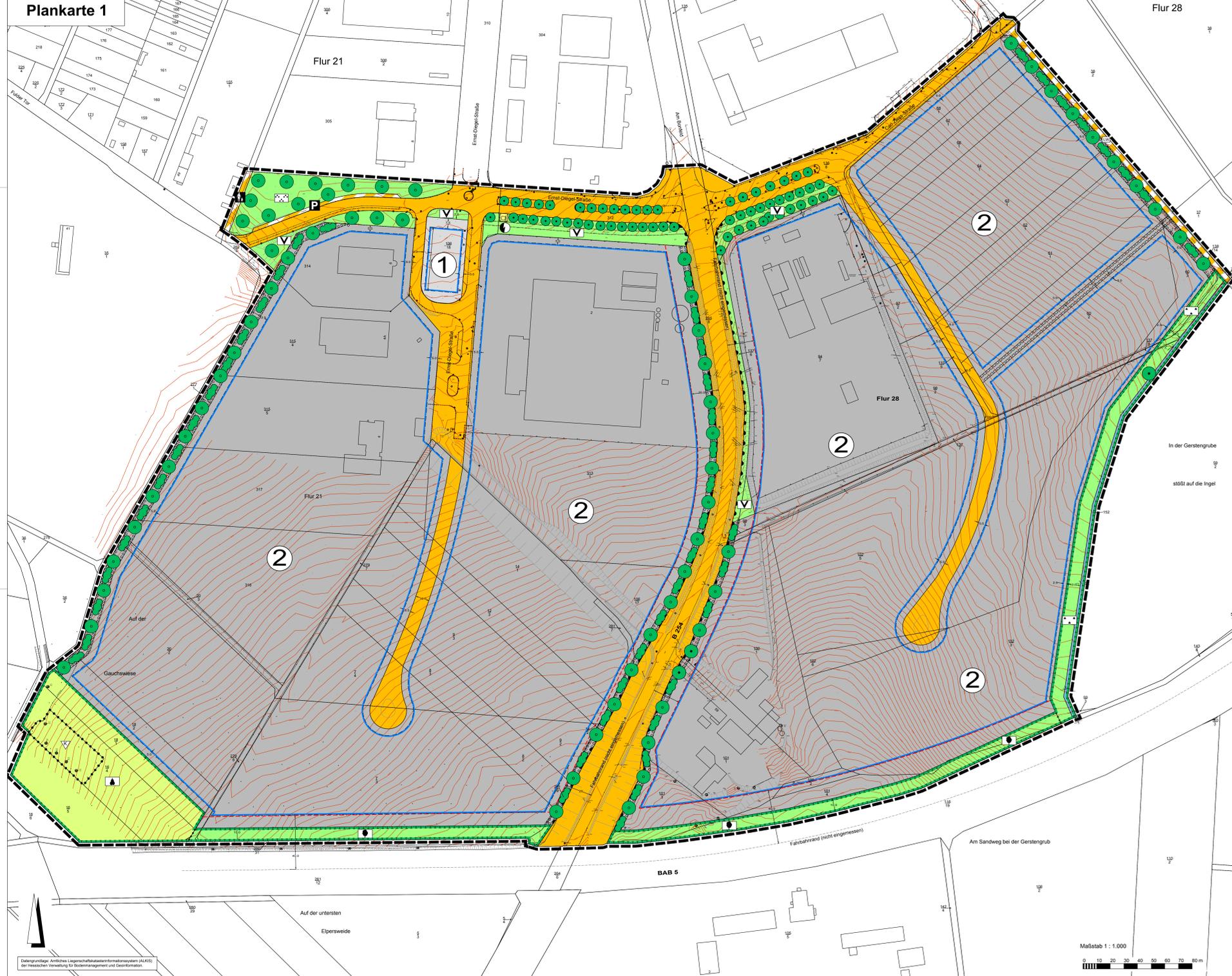


Bebauungsplan "IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost" - 2. Änderung



- Landwirtschaftlicher Weg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Grünanlage
Zweckbestimmung Verkehrsbelaggrün
Zweckbestimmung Feldgehölz
Zweckbestimmung Uferandstreifen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen (Graben)
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Neuanlage extensiv genutzte Streuobstwiese
Entwicklungsziel: Feldgehölz / Waldrand
Entwicklungsziel: Uferandstreifen
Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung
Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung
Zielart: Maculinea naubolus (Weissenhof-Ameisenbläule)
Zielarten Grünlandnutzung
Zielarten Braunkirichen, Feldlerche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung / Erhaltung von Laubbäumen
Anpflanzung von Laubbüscheln
Fläche mit bestehender Kompensationsverpflichtung
Sonstige Pflanzzeichen
Mit Leihungsverträgen zu Gunsten der Stadt Alsfeld zu beplantende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Sonstige Darstellungen
Bauerbotzzone
Höhelinie in m über Normalhöhennull (NN)
Nutzungsschablone
Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, §§ 1-11a BauNB)
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art
2. Lagerflächen, Lagerplätze
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
1. Öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für spezielle Zwecke
4. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsfahrer und Betriebskräfte, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und zum Gegenstand der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
Vergnügungstätten
1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNB)
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.
Nicht zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsfahrer und Betriebskräfte, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und zum Gegenstand der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
2. Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNB)
In den festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben als Einzelhandelsbetriebe und Einzelverkaufsstellen, nicht zu lassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, §§ 22 und 23 BauNB)
2.1 In den Industriegebieten (IG) können Gebäude ohne Längenerweiterung in offener Bauweise errichtet werden (zweistöckige Bauweise).
2.2 In den Industriegebieten (IG) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNB (Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNB)
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind für eine extensive Nutzung vorzusehen. Pflegemaßnahmen dürfen max. zweimal jährlich, nicht jedoch vor dem 30. Juni erfolgen. Ein öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vegetationsgrün“ sind als extensiv zu pflegende Wasserbereiche anzulegen. Pflegemaßnahmen dürfen max. zweimal jährlich, nicht jedoch vor dem 30. Juni erfolgen.
Für die festgesetzten Teile der Grundstücksflächen sind vollständig bodenvergente Aufpflanzungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Heffflächen aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch vergente Bepflanzungen (Anzahl / Betrag) vereinbart werden.
Die Grundstücksabstimmung erfolgt im Transmissum. Auf jedem Grundstück müssen für anfallendes Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteanlagen sowohl in hydraulischer als auch stofflicher Hinsicht erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Gießen), die aktuellen Regelwerke, Vorschriften sowie Stand der Technik zu berücksichtigen.
Die Anweisung chemischer Schutzmittel ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 NatSchG aus artenschutzrechtlichen Gründen abzurufen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ sind als geschlossene Kulturen mit standortgerechten und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 50 m Fläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammmumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.
3.8 Fläche mit bestehender Kompensationsverpflichtung
Die Fläche ist als Streuobstwiese mit 10 Hochstammobstbäumen gemäß Baugenehmigungsvorgang A001/95 weiter zu nutzen. Das Anpflanzen und der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen muss durch eine entsprechende Pflege sichergestellt werden. Nicht angewachsene Pflanzen sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

- 3.9 Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Neuanlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese“ sind mit regionaltypischen Saatgut für Grünflächen einzusäen. Zusätzlich sind mindestens 40 hochstammige Obstbäume in einem Reihenabstand von mindestens 10 m anzupflanzen. Die Fläche ist als ein- bis zweistöckiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahndüngung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidewegen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, austüpfeln und zu ersetzen.
3.10 Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Uferandstreifen“ sind aus der Nutzung zu nehmen und mit regionaltypischen Saatgut für Ufer- und Hochstaudenrasen einzusäen. Anschließend ist in diesen Bereichen höchstens einmal jährlich ab September eine Mahd zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche drei Gewässerströme anzulegen sowie auf 5-10 % der Fläche lockere Infiltrationsflächen mit Schwarzerde und erweiterbare Weidenröhren vorzusehen.
3.11 Plankarte 2: Die Flächen sind als ein- bis zweistöckiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mahndüngung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich ab dem 15.06. zu mahnen.
3.12 Plankarte 3: Die rötlichen Teilfläche sind als ein- bis zweistöckiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mahndüngung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die erste Mahd muss zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.06. erfolgen. Saumsträucher und besonders röhrenförmige Feuchtwiesensbereiche sind ausschließlich einmal jährlich ab dem 15.09. zu mahnen.
Die südlichen Teilfläche sind durch Einmaß mit regionaltypischen Saatgut oder Mähgrudlung anzulegen zu artenschutzrechtlichen Gründen. Düngung ist unzulässig. Die Fläche sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 15.06. zu mahnen oder extensiv mit Schafen zu beweidet.
3.13 Plankarte 4: Die rötliche Teilfläche ist durch Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie durch jährliche Mahd eines vorgeplanten 2 m breiten Grauhacksaums als gestufter Waldrand anzulegen.
Die südlichen Teilfläche sind durch Einmaß mit regionaltypischen Saatgut oder Mähgrudlung zu artenschutzrechtlichen Gründen zu entwickeln. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Die Fläche sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 15.06. zu mahnen oder extensiv mit Schafen zu beweidet. Im Rahmen der Baufeldarbeiten, insbesondere von Geländebau und Ackerbauarbeiten, ist eine ökologische Baufeldbegleitung zur Kontrolle auf geschützte Arten durchzuführen. Im Rahmen der Baufeldbegleitung ist die Beseitigung von Hochstauden oder Einmähdungen von verunreinigten Feldgestülke Quartieren im Sinne des § 44 Abs. 3 BauNB bis so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
3.14 Zum Ausgleich für verlorene Forstflächenanteile der Felder sind auf Ackerflächen innerhalb der Gemarkung Alsfeld mehrere Brachstellen mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt mindestens 6.250 m² anzulegen. Die jährliche Ernterückstände sind auszubringen und auszubrechen. Die Brachstellen sind als vorgeplante Ausgleichsmaßnahmen für den Landschaftsbau zu betreiben. Die Ernterückstände bisher unbenutzten Flächen im Plangebiet begreifen wird.
3.15 Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 15.06. zu mahnen oder extensiv mit Schafen zu beweidet. Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine aufgekettete Pflanzkulture aus standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern von insgesamt mindestens 5 m Breite je Grundstücksfläche 2,5 m anzulegen. Je 200 m Pflanzbreite ist mindestens 1 Laubbäum in die Pflanzung zu integrieren.
3.16 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (außer B 254) sind am Straßenrand im Mittel in mindestens 12 m Abstand Bäume zu pflanzen. Dabei sind nur hochstammige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammmumfang von mindestens 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig, wobei in einer Straße jeweils nur eine Baumart verwendet werden soll: Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche), Quercus pubescens (Bumelke), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eisenerle).
4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28a BauNB)
Mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können abgerechnet werden.
5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauNB)
Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Baugrund zu dulden.
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Stützung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNB)
1. Auläre Gestaltung baulicher Anlagen, Vorschriften über Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.1 Auläre Gestaltung baulicher Anlagen, Vorschriften über Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie von Standflächen für Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.1 Einfriedungen sind als Zäune und lebende Hecken (auch in Kombination) bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig. Außerdem sind sonstige standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden.
2.2 Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer Bepflanzung zu umgeben.
3. Gestaltung der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Für die Bepflanzung der Pkw-Stellplätze sind ausschließlich wassergründende Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflastersteinen, und Betonpflaster sowie Betonsteinbeläge zulässig.
Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauNB
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der bestellbaren Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten oder Zufahrten oder Zugänge zu Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Nur, gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
Werbeanlagen sind nur an der Straße zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht über-schreiten. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rotblinker, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs auf der BAB 5 sowie der B 254 sind auszuschließen.
Hinweise und Empfehlungen
1. Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
2. Niederschlags- und Grundwasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gemäß § 28 Abs. 4 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versickerung oder anderer Beeinträchtigung der Versickerungen nicht wesentlich eingeschränkt werden.
3. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräuberndienst bei Regierungspräsidium Darmstadt hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenbegräbnissen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten über ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräuberndienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.
4. Stellplätze
Auf die Bestimmungen der Stellplatz- und Abkatzregelung der Stadt Alsfeld in der zur Zeitpunkt der Bau-entwässerung geltenden Fassung wird verwiesen.
5. Bodenschutz
Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialen > 600 m³ auf oder in den Boden wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 (GVBl. I Seite 652) verwiesen. Hinsichtlich des zulässigen Vorhanden beim Kreislaufwirtschaftlichen Verwertungsanlagen, Amt für Aufsicht- und Ordnungsgeschäft/Verfahren als Untere Bodenschutzbehörde anzugeben.
Wenn bei Eingriffen in den Boden organische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt, Dezernat 41.4, Marburger Straße 91, 35394 Kassel, zu beteiligen.
6. Bergbau
Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Gebiet eines erdseismischen Begleitfeldes, in dem das Vorkommen von Erd nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor.
7. Waldabstand
Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Waldflächen i. S. d. Hessischen Waldgesetzes an (Flur 21, Flst. 251 tlw., sowie Fl. 21, Flst. 352). Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden mit Außenfunktionen einen Abstand von 30 m zum bestehenden Wald einzuhalten.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

