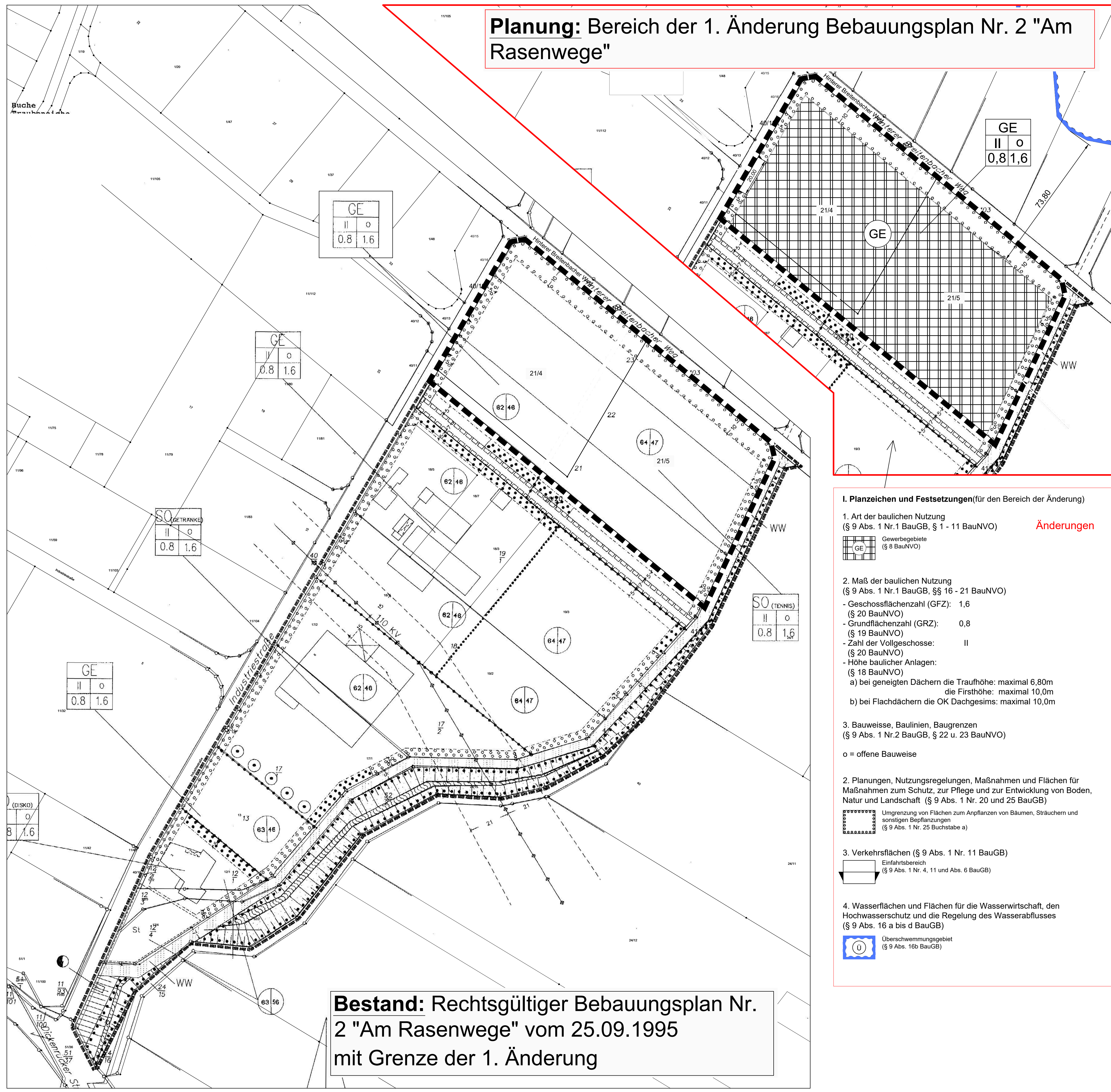


Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 2
"Am Rasenwege" in rot



Bestand: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege" vom 25.09.1995 mit Grenze der 1. Änderung

Planung: Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege"

- 1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1, 1. BauGB)
- Als zulässige Gebäudehöhe gilt
- a) bei geneigten Dächern die Traufhöhe: maximal 6,5 m
 - b) bei Flachdächern die OK Dachgesims: maximal 10,0 m
- Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile, die technische Anlagen wie z.B. Aufzüge oder Krananlagen aufnehmen. Bezugspunkt ist die angrenzende Strassenhöhe des Grundstückes.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, 2. BauGB)
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Hallen mit einer Länge bis 70,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.
- 1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1, 4. BauGB)
- Stellplätze gemäss § 12 BauNVO sind auch außerhalb der bebauten Flächen entlang der Industrie- strasse zulässig (s.a. Ziff. 1.5.2).
- 1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, 15. BauGB)
- 1.5.1 In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellten 5 m (10 m) breiten Randstreifen, zur Landschaft sind Anpflanzungen von mindestens 3 m (5 m mit vorgelagertem Saum) Breite mit standortgerechten Gehölzen (Arten siehe Arten- auswahlliste) anzupflanzen. Im Bereich der Grundstücksein- und ausfahrten sind Ausnahmen zulässig.
- 1.5.2 In dem als Pflanzfläche dargestellten 5 m breiten Grünstreifen entlang der "Industriestrasse" ist es erlaubt, diese Fläche bis zu 25 % für die Anlage von Besucher-Stellplätzen zu nutzen, jedoch unter Beibehaltung eines durchgängigen 5,0 m breiten Grünstreifens. Bepflanzung der Stellplätze siehe Ziff. 2.5.2 und 2.5.3 der Festsetzungen.
- 1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)
- Die Fläche ist zu sichern und vor negativen Veränderungen zu schützen. Pflege, Erhalt der Gehölze, planterartige Nutzung und Nachpflanzung der Gehölze mit standortgerechten Arten (Arten siehe Artenauswahlliste).

- 1.7 Schallschutz (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2. und Satz 2 BauNVO)
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach den zulässigen Schallemissionen gegliedert.
- Der ausbreitungswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_{w} wird in dB(A) je Quadratmeter (m^2) festgesetzt, der durch die bestehenden und neu anzulebenden Betriebe - gemittelt über die gesamte Fläche eines Betriebes - nicht überschritten werden darf; er ist bei den Bauantragstellungen durch entsprechende Berechnungen durch eine staatlich anerkannte Einrichtung nachzuweisen (s. Planantragungen).
- 1.8 Leitungsschutzbereich (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Leitungsschutz- bereiches der 110 kV-Hochspannungsfreileitung ist nur im Rahmen der DIN-VDE-Bestimmungen zulässig (VDE 0210; s. Hinweise).
2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäss § 67 Hessische Bauordnung (HBO)
- 2.1 Fassaden
- Fassadenflächen, die mehr als 50 qm geschlossene Fläche aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (Arten siehe Artenauswahlliste). Großflächige farbige Bänder, Plakatsäume und große Fassadenfarben sind unzulässig.
- 2.2 Dachgestaltung
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° müssen begrünt werden. Dabei ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- 2.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:
- a) 10 % der Wandfläche, höchstens jedoch 10 qm für auf Wandflächen angebrachte Werbeanlagen
 - b) 5 qm Größe und 2,50 m Gesamthöhe für frei aufgestellte Werbeanlagen. Ausnahmen sind möglich bei Tankstellen.
- 2.4 Einfriedungen
- Soweit die Einfriedungen aus Zäunen bestehen und über 1,0 m hoch sind, sollen diese 2,0 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die zwischen Zaun und Straße liegenden Flächen sollen, wie festgesetzt, bepflanzt werden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

- 2.5 Anpflanzungen
- 2.5.1 Je 100 m^2 Gesamtgrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (Arten siehe Artenauswahlliste).
- 2.5.2 Die PKW-Abstellplätze sind zu übergrünen. Für jeweils fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Baumpflanzungen sind auf die Pflanzungen entsprechend Ziffer 2.5.1 anzurechnen.
- 2.5.3 Bei Neubebauung und Neugartengliederung bestehender Grundstücke ist ein Grünstreifen entlang der Nachbargrundstücke, ausgenommen ist der Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Es sind mind. 40 % der Länge der Grenzen in einer Breite von 2,00 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen entsprechend Ziffer 2.5.1 anzurechnen. (Arten siehe Artenauswahlliste)
- 2.6 Vorhandene Bäume
- Die vorhandenen Bäume sind zu schützen. Ein Abstand von mind. 10,0 m, gemessen von der Stammitte, ist mit der Gebäudekante einzuhalten. Ist der Schutz, bzw. Erhalt unter keinen Umständen zu realisieren, so ist ein Ersatzpflanzung zusätzlich zu den in Ziffer 2.5.1 geforderten Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
- 2.7 Befestigung von Oberflächen
- Die Oberfläche der privaten Stellplätze, die zuzuge zu Garagen und Einfahrten zu Gebäuden sind, soweit nach bestehenden rechtlichen Bestimmungen zulässig, mit einem austauschbaren Belag (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Pflaster mit unversetzten Fugen (mind. 2 cm) wird als solche angesehen.
3. Hinweise
- 3.1 Leitungsschutzbereich
- Bebauungen und Bepflanzungen innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsschutzbereiches der 110 kV-Hochspannungsfreileitung bedürfen der vorherigen Überprüfung und Zustimmung der Preussen Elektra, Borken.
- 3.2 Ausgleichsplanung
- Die Ausgleichsplanung für diesen Bebauungsplan ist im zugeordneten Bebauungsplan Nr. 12 "Am Rasenwege" (Ersatz) dargestellt.

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete z.B. Kirtgebiete (§ 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 Bau NVO):
- 6.7 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Geschosszahl
 - 3. Bauweise
 - 4. Grundflächenzahl
 - 5. Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Firstichtung
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - ZWECKBESTIMMUNG : WW Wirtschaftsweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 13 u. (6) BauNVO)
 - ZWECKBESTIMMUNG : Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauNVO)
- Elt. Kabel, oberirdisch mit Schutzzone
- Beschneidung Katasteramt
- Gemeinde: Rotenburg an der Fulda
Gemarkung: 16
Flur: 16
Maßstab: 1:1.000
- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Homburg den Amt für Bodenmanagement Homburg (Etze) Im Auftrag
- Unterschrift

- 3.2 Ersatzmaßnahmen
- Es wird darauf hingewiesen, daß parallel zu diesen Bebauungsplan der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Rasenwege" (Ersatz), St. Lispenhausen aufgestellt wurde; er umfasst die Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
- 3.3 Gutachten über die Lärmimmissionen
- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde vom TÜV Hessen folgendes Gutachten erarbeitet:
- Gutachten Nr. 1.3001 über die Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "AM RASENWEGE" der Stadt Rotenburg/Fl. Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in der Bauplanung vom 20. Januar 1995. Dieses Gutachten kann bei der Stadtverwaltung, Bauamt im Rathaus, der Kernstadt während der Dienststunden eingesehen werden.
- 3.3.1 Ausbreitungswirksame Schalleistungspegel
- Der zulässige "ausbreitungswirksame" Schalleistungspegel L_{w} in dB (A) eines Betriebes errechnet sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_{w} wie folgt:
- $$L_{w} = L_{w'} + 10 \lg (S/S_0)$$
- mit $S =$ Grundstücksfläche in m^2
 $S_0 = 1 m^2$
- Unter "ausbreitungswirksamen" Schalleistungspegeln im Sinne dieses Bebauungsplanes ist zu verstehen, daß bei Schallausbreitungsberechnungen nach VDI 2714 grundsätzlich nur das Abstandsmaß D_s , das Boden- und Meteorologiedämpfungsmäß DM für eine Quellenhöhe von $h_q = 1 m$, eine Aufpunkthöhe von $h_r = 0,5 m$ das Raumwinkelmaß $K_u = 3 dB$ (A) sowie das Luftabsorptionsmaß DL für 500 Hz zu berücksichtigen sind.
- Die o.g. Ausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung des flächenbezogenen Schalleistungspegels L_{w} und der Grundstücks- freiflächen dient zur Bestimmung des Immissionsvorstellunges des Grundstückes als einem festgelegten Aufpunkt.
- Da bei der immissionsrechtlich Planung von Einzelvor- haben auch die übrigen lärmrelevanten Parameter der VDI 2714 uneingeschränkt Anwendung finden, können die im Einzelfall physikalisch realisierbaren Schalleistungen der Schallquellen größer als die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten "ausbreitungswirksamen" Schalleistungen sein.
- Bad Soden, den 16.02.1995
- GRÜNE ANTRÄGE
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
- Grundflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN
- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1) 25a BauGB)
 - Baum zu pflanzen
 - Strauch zu pflanzen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Baum zu erhalten
 - Strauch zu erhalten
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - ZWECKBESTIMMUNG: St Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Böschung
 - Gebäude vorhanden
 - Durchgang, Durchfahrt, Überdachung
 - Grundstücksgrenze
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Maßzahl
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)
 - Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{w} in dB(A)qm
1 = Zahl Tags 2 = Zahl Nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{w} in dB(A)qm

- III. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Festsetzungen
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenmerkmal wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchiologie, oder der Unteren Denkmalgeschütztebehörde zu melden. Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDStG).
 - Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte GmbH Bauchlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem Regio Team in Bebra (06622 9211-0) stattfinden.
 - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
 - Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.
 - Altlasten und Bodenschutz
 - 1. Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
 - 2. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/umwelt/hessen.de/files/2021-10/bodenschutz) zu beachten.
 - 3. Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshefte der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
 - 4. Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die Ortsatzungen.
 - 5. Die Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blaulicht enthalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bersteinfarbene bis warmweiße Lichtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2.500 Kelvin). Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Upward Light Ratio URL = 0%; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN EN 12021. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda" hin (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).
 - 6. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 3 HeNatG).
 - 7. Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.
 - 8. In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungs- zone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

- VERFAHREN
1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Am Rasenwege" für die Kernstadt Rotenburg an der Fulda beschlossen. Der Beschluss wurde am 00.00.0000 veröffentlicht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
- Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.0000 dargestellt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom 07.08.2023 bis 31.08.2023 statt.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
- Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 00.00.0000 zur Stellungnahme bis zum 31.08.2023 aufgeführt.
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB
- Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Am Rasenwege" für die Kernstadt Rotenburg an der Fulda vom 00.00.0000 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan vom 00.00.0000 fand die Offenlegung in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 statt.
5. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
- Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 00.00.0000 zur Stellungnahme bis zum 00.00.0000 aufgeführt.
6. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Am Rasenwege" für die Kernstadt Rotenburg an der Fulda wurde amortsüblich bekannt gegeben und ist damit am rechtswirksam geworden.
- Rotenburg a. d. Fulda, den
- Der Magistrat
- Grunwald Bürgermeister Nöke Erster Stadtrat
9. Ausfertigungsvermerk
- Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda vom 00.00.0000 überein.
- Rotenburg a. d. Fulda, den
- Der Magistrat
- Grunwald Bürgermeister Nöke Erster Stadtrat

Hinweis zur Bekanntmachung / Inkrafttreten

Gemäß § 215 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Satz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem § 215 Abs. 1 nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres ab dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Stadt Rotenburg a. d. Fulda

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für die Kernstadt Rotenburg an der Fulda
- Planverfasser:
Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Heinrich Wacker
Zum Kopschweg 1
98199 Rotenburg