

# ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT SONTRA-HERLESHAUSEN-NENTERSHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „HUSARENKASERNE“

### *ENTWURF*

## 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 (Teilbaugebiete GE 1 und GE 2) sowie § 9 BauNVO (Teilbaugebiet GI) unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 bestimmt.
- 1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die im Anhang zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung unter den folgenden Ordnungsnummern Nr. 4.1 c, Nr. 4.1 d, Nr. 4.1 l, Nr. 4.1 m, Nr. 4.1 o, Nr. 4.1 p, Nr. 4.1 q, 9.4, 9.5, 9.8, 9.12, 9.16, 9.19, 9.31, 10.7 (Spalten 1 und 2) aufgeführten Anlagen, sofern sie schwefel-, chlor- oder stickstoffhaltige Stoffe herstellen, verarbeiten oder lagern und nicht nachgewiesen wird, dass ein die Schutzziele des südlich gelegenen FFH-Gebiets beeinträchtigender Eintrag von Schwefel-, Chlor- oder Stickstoffverbindungen ausgeschlossen werden kann. Hierbei sind mögliche Auswirkungen auf für Kalkmagerasen charakteristische Arten (z.B. *Maculinea arion*) in der betrieblichen FFH-Prognose zu berücksichtigen, sofern es sich hierbei um Vorkommen streng geschützter Arten gem. BNatSchG handelt.
- 1.1.3 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 m<sup>2</sup>) einnehmen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

- 1.2.1** Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die vorhandene Geländeoberfläche im Mittelpunkt der am tiefsten gelegenen, erdverbundenen Seite der baulichen Anlage. 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)

Eine Erneuerung der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen baulichen Anlagen bleibt zulässig.

## **1.4 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)

- 1.4.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Halbtrockenrasen weiterzuentwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft als solche zu erhalten (Entbuschung, Entfernung von Nadelholzaufforstungen, kontinuierliche Mahd, Beweidung). Anfallendes Schnitt- und Mahdgut ist abzutransportieren.
- 1.4.2** Die als Wald i. S. des § 1 Hess. Forstgesetz dargestellten Bereiche sind zu durchforsten und die bestehenden Bäume fachtechnisch auf ihre Standsicherheit zu prüfen.  
Zur Verwendung dürfen lediglich standortgerechte heimische Laubbaumarten kommen. Seitens des Forstamts werden folgende Arten empfohlen: Hainbuche, Esche, Ulme, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Eiche, Elsbeere und Birke.
- 1.4.3** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

## **1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.5.1** Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilbaugebiete GE und GI ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen (StU min 10/12) und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzverpflichtungen aus 1.5.2 oder aus 1.5.3 sind hierauf anrechenbar. Zur Anpflanzungen empfohlen werden die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Baumarten. Dem Erhalt ist Vorzug vor der Neupflanzung zu geben.
- 1.5.2** Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der innerhalb der „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mit dichten Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür sind mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (StU min 10/12) je 50 m<sup>2</sup> Fläche und ein standortheimischer Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen. Zur Anpflanzungen empfohlen werden die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Baumarten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
- 1.5.3** Stellplatzflächen auf privaten Baugrundstücken sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 5 PKW-Stellplätze bzw. je 2 LKW-Stellplätze ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (StU min 10/12) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzungen empfohlen werden die unter Punkt 1.5.4 aufgeführten Baumarten. Zur Sicherung der Bäume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- 1.5.4** Zur Anpflanzung empfohlen werden die folgenden Arten. **Bäume:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Salweide (*Salix caprea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanooides*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zitterpappel (*Populus tremula*).  
**Sträucher:** Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsröse (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Stachelbeere (*Ribes uvacrispa*), Waldrebe (*Clematis spec.*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)

## **1.6 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 mit „A“ oder „B“ gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Bereichen sind unter Berücksichtigung der innerhalb der „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter standortheimischer Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe 1.5.4) zu ersetzen. Des Weiteren sind die bestehenden Gehölze innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche mit zwei durchgehenden dichten Strauchreihen (Pflanzabstand max. 1,5 m) zu unterpflanzen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 81 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 ohne Fenster sind mit Rankgewächsen zu begrünen, sofern dies einer Nutzung erneuerbarer Energien technisch nicht entgegensteht; Fassaden über 20 m Länge sind baulich, farblich oder durch Begrünung zu gliedern. Als Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung werden die folgenden Arten empfohlen: Efeu (*Hedera helix*), Kletterhortensie, (*Hydrangea petiolaris*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* ‘Veitchii’), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Geisblatt (*Lonicera caprifolium*, *Lonicera x heckrottii*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis* Veredlung).**

**2.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 28 wahren.**

**2.1.3 Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken, Holzzäune oder eingegrünte Maschendraht-/Metallzäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen mit einer Höhe über 1 m mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern auf der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze ein Gehweg verläuft. Sichtbare Flächen ggf. erforderlicher Stützmauern sind mindestens zu 60 Prozent einzugrünen.**

### **2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

(§ 81 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 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Sontra in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.**

**3.2 Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen entlang der K 28 in einer Entfernung bis zu 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßen-**

baubehörde; ist für ein entsprechendes Vorhaben keine Baugenehmigung oder sonstige Genehmigung erforderlich, bedarf es an Stelle der Zustimmung einer entsprechende Genehmigung der Straßenbaubehörde.

- 3.3** Innerhalb der nachrichtlich als “ Altstandorte“ dargestellten Bereiche befinden sich stillgelegte Kraftstoff- und Altöltanks, Ölwechselrampen oder Leichtflüssigkeitsabscheider die überwiegend bereits Gegenstand einer Altlastenuntersuchung waren. Im Bereich der mit „\*“ gekennzeichneten Ölwechselrampe wird bei Beseitigung der baulichen Anlage u.U. ein Aushub und die Entsorgung des oberflächennahen Bodens erforderlich. Sollten sich beim Ausbau bzw. der Beseitigung der übrigen gekennzeichneten baulichen Anlagen , wie auch abseits der nachrichtlich dargestellten Standorte (z.B. ehem. Montagegruben), Hinweise auf eine Bodenverunreinigung ergeben, sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Fachbehörde beim Regierungspräsidium Kassel (Dez. Altlasten/Bodenschutz) zu informieren.
- 3.4** Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 sind die im Umweltbericht beschriebenen externen Maßnahmen (Entwicklung eines Halbtrockenrasenstandortes nordwestlich der Husarenkaserne sowie Umwandlung von Acker in Grünland östlich von Altefeld, Gemeinde Herleshausen) umzusetzen, bzw. werden soweit sie bereits durchgeführt sind dem Eingriff als Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Diese Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zu sichern, der zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.
- 3.5** Bodenfunde sind gemäß § 20 des hessischen Denkmalschutzgesetzes zu behandeln. Funde sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem Magistrat der Stadt Sontra oder der Unteren Denkmalbehörde des Werra-Meißner-Kreises zu melden.
- 3.6** Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 80 bis 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen.