Gemeinde Wabern Bebauungsplan Nr. 3 "Die Tannen", 1. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO),

Überbaubare Fläche
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Sand-, Kies-, Kalk- und Fertigbetonwerke sowie Betriebe und Anlagen zulässig, die der Herstellung von Betonerzeugnissen dienen sowie gemäß § 9 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Begleitpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die nach § 9 (3) Nr. 2 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Nicht überbaubare Fläche
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Diese Regelung gilt auch für Garagen und Stellplätze sowie Lagerplätze.

1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;§§ 16-20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß für das Industriegebiet (GI) von 0,6

GF Geschossflächenzahl als Höchstmaß für das Industriegebiet (GI) von 1,2

FH Firsthöhe als Höchstmaß für das Industriegebiet (GI).
Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländehöhe (bezogen auf Normal Null In Meter) gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen. Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und die aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung notwendig werden (z. B. Silobehälter) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die zulässige maximale Silobehälterhöhe und Gebäudehöhe beträgt 241,00 ü. NN.

Für die Kies-Sand-Sieb-Wasch-Klassieranlage werden folgende Höhen festgesetzt:
Zulässige Siebturmhöhe 241,00 ü. NN.
Zulässige Kies- und Sandhaldenhöhe 230,00 m ü. NN.
Zur Einbindung der Anlagen ist eine Geländeabtrag bis auf 212,00 m ü. NN zulässig.
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 11,0 m über dem gewachsenen Gelände ist die Genehmigung der zuständigen Wehrbereichsverwaltung IV einzuholen.

1. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Stellplätze.

b — Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Ausfahrt neu)

Verkehrsflächen innerhalb Werksgelände (Material Beton)

Verkehrsflächen innerhalb Werksgelände (Material Schotter)

P — Parkfläche (Material Schotter)

1. 5 Flächen für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Kies- und Sandlagerplatz, Lagerfläche Materialhalde

Sonstige Lagerflächen

1. 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, Acker und sonstige unbefestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1. 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Anpflanzung von Einzelbäumen

1. 8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Fläche für Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

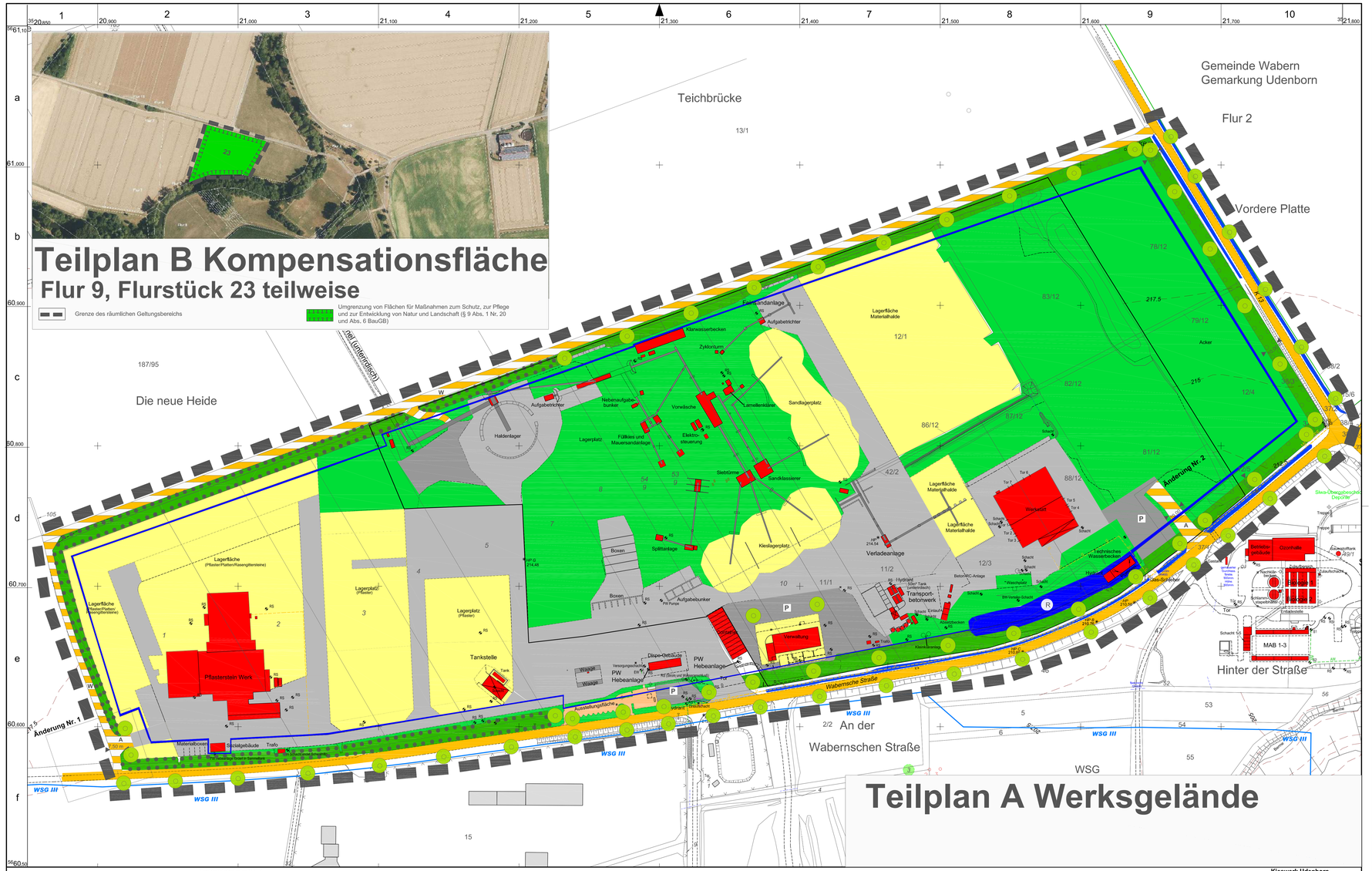
Nachrichtlich: Linie Wasserschutzgebiet (WSG)

1. 9 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Ausstellungsfläche

Öffentliche Versorgung Gas



Teilplan A Werksgelände

Herbert Mathes & Söhne
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Büro für angewandte Geografie
Landgraf-Carl-Straße 7, 34560 Fritzlar
Tel. 05622/1000 · Fax 05622/1001
info@mathes-soehne.de · www.mathes-soehne.de

Parallele zum 5. Längengrad östlich Greenwich

Juli 2020 | Neumann | N:\Ütemhausen\015_IE\8h Kimm\2020\2020-07-00 Udenborn - Lageplan.DWG

Stand der Katastersituation: 03/2018
Datengrundage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen
Datengrundage: Digitales Geländemodell (DGM)
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Nutzungsrechte Hessen:
RP, Kassel, Naturschutzdaten (Stand 06/2020), "Quelle: Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde"
Wasser- und Heilquellengebiete (Stand: 06/2020), "Quelle: Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden"

Kieswerk Udenborn
SKF KIMM GmbH & Co.KG und Irma Oppermann GmbH
Masterplan 07/2020
Lageplanausschnitt Werk 2
1:1000
Gauß-Krüger-Abbildung; Bessel-Ellipsoid; Höhensystem: DHHN92

2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen

2. 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Einzelbäume: Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zur optischen Untergliederung der Verkehrsfläche mit hochstämmigen Bäumen (Quercus petraea) mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Festlegung der Baumart entlang der Verkehrsfläche (einheitliche Baumart) erfolgt Im Rahmen der Ausführung. Einzelstandorte können aufgrund von Zufahrten/Leitungen geringfügig verschoben werden.

Sichtschutzpflanzung Baumarten: Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen können als Sichtschutzpflanzung folgende Baum-Arten Verwendung finden: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Salix caprea (Salweide), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Taxus baccata (Eibe),

Sichtschutzpflanzung Strauch-Arten: Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen können als Sichtschutzpflanzung folgende Strauch-Arten Verwendung finden: Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hundsrose), Cornus sanguinea (Hartriegel), Rhamnus frangula (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

2. 2 Nutzung des Regenwassers

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Regenrückhalteanlagen zu leiten. Überschüssige Wassermengen sind primär in naturnah gestaltete Teichanlagen zu sammeln und sekundär auf den Grundstücken zu versickern oder über ein vorhandenes Grabensystem abzuleiten.

2. 3 Grundstückszufahrten

Die Anlage von Zufahrten zur Kreisstraße K 13 sind unzulässig.

2. 4 Aufstellung von Baukränen

Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermins und dem endgültigen Abbau zu informieren. Überschreiten Baukräne mehr als 240,00 m über NN ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden, einzuholen. Kräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

2. 5 Denkmalschutz

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

2. 6 Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen sind so zu gestalten, dass diese mit 16 t Fahrzeugen überfahren werden können und am Objekt die erforderliche Mindestbreite zur Verfügung steht. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 - 1.600 l/min für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließdruck darf in Löschwasseranlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten

2. 7 Altlasten

In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen sind keine Einträge erfasst. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel zu informieren.

2. 8 Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden sind die Normen DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten.

2. 9 Artenschutzrechtliche Festsetzung zum Vorkommen der Kreuzkröte

Sollten die Flächen des Betriebsgeländes einer baulichen Nutzung (z.B. Betriebsgebäude, Parkplatz etc.) zugeführt werden, ist zwei Jahre vor der Nutzungsänderung in maximal 1 km Entfernung im Umfeld des Bebauungsplans ein etwa 1 ha großes Kreuzkrötenbiotop anzulegen.

Der offene Pionliercharakter dieser neu angelegten Fläche ist durch Abschieben der Vegetation im Winterhalbjahr auf 50 % der Fläche im Abstand von 2 Jahren zu erhalten.

Zusätzlich im ersten Jahr der Reproduktionsphase hat eine aktive Umsiedlung adulter Tiere als auch von Laichschnüren zu erfolgen. Im nachfolgenden Winter sind die Laichgewässer auf dem Betriebsgelände zu beseitigen und es ist darauf zu achten, dass keine Laichgewässer mehr im Bereich der künftigen Baufläche vorhanden sind. Noch vorhandene adulte Tiere sind umzusiedeln.

2. 10 Maßnahmen zur Kompensation im Teilplan B

Auf der im Teilplan B dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) ist ein naturnaher Auenwald mit folgenden Einzelmaßnahmen anzulegen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Kap. 2.13.2 Bebauungsplan Teilplan B und Kap. 3.7.2 Ersatzmaßnahme zur Kompensation):
- Entwicklung von Ufergehölze ca. 1.400 m2
- Herstellung eines neuen Flussabschnittes ca. 1.050 m2
- Entwicklung von Auenwald ca. 1.650 m2
- Herstellung einer Feuchtwiese ca. 1.300 m2

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern für den Bebauungsplan Nr. 3 "Die Tannen", 1. Änderung in ihrer Sitzung am 09.12.2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus der Gemeinde Wabern durch Terminvereinbarung in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2022 in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 einschließlich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am .....2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 einschließlich sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2025 in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 einschließlich.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am .....2025.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 einschließlich sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am .....2025.

Wabern, den .....

.....
Claus Steinmetz
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Gemeindevertetung der Gemeinde Wabern am .....2025 beschlossenen Satzung.

Wabern, den .....

.....
Claus Steinmetz
(Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Wabern erfolgte im Mitteilungsblatt ....und auf der Homepage der Gemeinde Wabern (www.wabern.de) am .....2025.

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern am .....2025 als Satzung beschlossene Bebauungsplan In der Fassung vom 15.10.2024 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am .....2025 in Kraft getreten.

Wabern, den .....

.....
Claus Steinmetz
(Bürgermeister)

Gemeinde Wabern
Landgrafenstraße 9
34590 Wabern

Bebauungsplan Nr. 3
"Die Tannen"
1. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans

PFL Nase & Partner
Hausmannstr. 7, 34123 Kassel
Tel.: 0561-5039194
e-mail: PFLNase@web.de