

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Im gesamten Plangebiet ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
5. Im gesamten Plangebiet sind je Betrieb 2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
6. Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen vom tiefsten angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes, max. 8,00 m betragen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 20 BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten.
2. Entlang der öffentlichen Wegeflächen im Norden, Osten und Westen des Plangebiets ist eine mindestens 5 m breite, mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. In direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.
3. Für die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche gilt die im Rahmen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans getroffene Festsetzung: Auf der westli-

chen Hälfte der Ausgleichsfläche ist ein Erdwall zu errichten, der die vorhandene Wohnbebauung gegen die neue Gewerbefläche abtrennt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1-1,5 m betragen. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Strauchgruppen sind, wie auch die verbleibenden Flächenanteile, der Sukzession zu überlassen. Auf der restlichen Fläche sind ebenfalls Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) als lockeres Feldgehölz zu pflanzen. In direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.

4. Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
5. Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen.
6. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

C Zuordnungsfestsetzung Geltungsbereiche 2 bis 5 und Geltungsbereich 6

1. Geltungsbereiche 2 - 5:

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rollshausen, Flur 3, Flurstück Nr. 23 (Geltungsbereich 2), Gemarkung Rollshausen, Flur 7, Flurstück Nr. 20 und Flurstück 21/1 (Geltungsbereiche 3 und 4) und in der Gemarkung Rollshausen, Flur 10, Flurstück Nr. 21 (Geltungsbereich 5) sind durch extensive Grünlandbewirtschaftung und ohne Düngung standortgerechte Vegetationsgesellschaften zu entwickeln. Die Grünlandflächen sollen über mindestens fünf Jahre hinweg durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes entwickelt werden. Anschließend ist eine extensive Weiterbewirtschaftung vorzusehen. Die Pflege ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch Beweidung zu gewährleisten. Bei Beweidung darf keine Zufütterung auf der Fläche erfolgen.

Die Durchführung der in den Geltungsbereichen 2 bis 5 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

2. Geltungsbereich 6:

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rollshausen, Flur 3, Flurstücke Nr. 9 und 11, ist durch Ansaat eine naturnahe Grünlandanlage zu entwickeln.

Die Durchführung der in dem Geltungsbereich 6 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Folgende Festsetzungen zum Lärmschutz sind bereits Gegenstand der rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze

(innerhalb der Maßnahmenfläche) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3.00 m über dem Niveau des Betriebsgeländes aufzuschütten und mit Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Einbau des Erdwalls ist so vorzunehmen, dass sich keine Staubemissionen auf angrenzende Grundstücke auswirken.

In diesem Bereich dürfen gewerblich genutzte Gebäude nach Süden keine Öffnungen enthalten. Die Außenbauteile sind mit einem Bauschalldämmmaß von mind. $R'w > 30$ dB zu errichten. Die ausschließlich nach Norden zulässigen Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind. $R'w > 18$ dB vorweisen.

Die Fahrwege für LKW-Verkehr sind mit ebenen Belägen (Asphalt oder Verbundpflaster) zu versehen.

Während der Nachtzeiten (22.00-6.00 Uhr) sind unnötige Motorengeräusche (z.B. Aufbau des Betriebsdruckes) zu vermeiden.

2. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und das Brauchwasser für Toiletten und zur Freiflächenbewässerung zu verwerten. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit mind. 10 l/m^2 Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück ist zu versickern. Der Abwasserverband weist darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem zu erfolgen hat, damit nur häusliches Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird.
3. Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.
4. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen.

E Allgemeine Hinweise

1. Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist von dem jeweiligen Betrieb eine Löschwasserzisterne in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle zu errichten. Eine Löschwasserversorgung kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage nicht zur Verfügung gestellt werden.
2. Von Seiten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung mit Trinkwasser nur eingeschränkt über den Einsatz von privaten Hausdruckerhöhungsanlagen sichergestellt werden kann. Betriebs- oder situationsbedingte Druckschwankungen im Trinkwasserversorgungsnetz können eine Versorgung des einzigen im Gewerbegebiet angeschlossenen Gebäudes (Bellweg 20) einschränken oder unmöglich machen. Bei Erweiterungen ist die Druckerhöhung entsprechend anzupassen.
3. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für

Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Gemeinde) anzuzeigen.

4. Im Rahmen von Erdarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder in sonstiger Weise beeinträchtigende Erdschichten angeschnitten werden. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
5. Für die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Wasserleitung ist die Zugänglichkeit zu sichern. Arbeiten und Pflanzungen im Bereich dieser Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Entsprechende Schutzabstände sind einzuhalten.
6. Auf die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene 20-kV-Freileitung im Nordwesten des Plangebiets wird hingewiesen. Hierfür ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt, die exakte Lage ist einzumessen. Im Bereich dieser Freileitung und dem beidseitigen Sicherheitsabstand von 5 m ist nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Arbeiten und Pflanzungen im Bereich dieser Leitung und der Schutzabstände sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
7. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solaranlagen erwünscht.
8. Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind zu beachten. Der tatsächliche Verlauf der Fahrbahn als Bezugspunkt ist in der Örtlichkeit zu prüfen.

Entlang der freien Strecke der K 52 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Außerdem gilt in einer Entfernung von 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen die Genehmigung zu beantragen.

F Pflanzliste

Laubbäume: *Betula pendula* (Sandbirke), *Fagus sylvaticus* (Rotbuche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

Kleine Laubbäume / Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Rubus fruticosus* (Brombeere)

Rank- und Kletterpflanzen: *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Lonicera henrii* (Geißblatt), *Lonicera heckrotii* (Duft Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein), *Wisteria sinensis* (Blauregen)

Schnitthecke: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus spec.* (Weissdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster)