

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf dem Mühlberg“

Vorentwurf

Planstand: 07.07.2022

Projektnummer: 20-2306

Projektleitung: Roeßing

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ (SO_{HV}) ist ein Betrieb zur Holzverarbeitung mit den zugehörigen baulichen und technischen Anlagen zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung, Trocknung und Versandaufbereitung sowie dem Betriebszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ist eine Fahrzeug-, Maschinen-, Werkzeug- und Lagerhalle zur Holz Trocknung zulässig.

1.1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel, einschließlich baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind und der Lagerung von Holz dienen (z.B. Boxen, Körbe, Ständer), zulässig.

1.1.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Lager- und Abstellflächen für Fahrzeuge, Maschinen sowie Container zulässig.

1.1.1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung D sind bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen und spalten) zulässig.

1.1.1.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung E ist ein Pferdestall mit maximal 2 Pferdeboxen zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.

1.2.2 Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb von Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Gehwege, Lagerflächen für unbehandeltes Holz, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenanteil: 2 cm), Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster und Schotter, zu befestigen. Unterlagen aus Hackschnitzel/ Sägespänen und Vegetationsdecken sind ebenso zulässig.

1.4.2 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten (geschlossenes Gehäuse) mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) - warmweiße Lichtfarbe, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Freistrahrende Wandleuchten und Bodenstrahler sind unzulässig.

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

Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand

Maßnahmen: Zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes ist der Flächenanteil Nr. 1 als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln (*Maßnahmenempfehlung:* Einsaat einer Gras-Kraut-Mischung: regionaltypisches Saatgut, Ursprungsgebiet 7; Mahd ab August; Abfuhr des Mahdguts). Innerhalb des Flächenanteils Nr. 2 ist ein strauchreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Je 5 m² ist ein Strauch der Artenliste 3 oder je 10 m² ein Kleinbaum der Artenliste 2 zu pflanzen, sodass sich auf der Fläche 2 ein Verhältnis von Strauch zu Baum von 2 zu 1 ergibt. Innerhalb des Flächenanteils Nr. 3 ist ein baumreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Je 10 m² ist ein Kleinbaum der Artenliste 2 oder je 20 m² ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, sodass sich auf der Fläche 2 ein Verhältnis von Kleinbaum zu Baum von 1:2 ergibt. Die Maßnahmenfläche ist in dieser Form zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht heimische Arten sind sukzessive durch heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten 1 bis 3 unter Ziffer 3.1 zu ersetzen.

1.7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

Innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit und braun) zu verwenden.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen. Bei Neuerrichtung dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Juglans regia	– Walnuss
Prunus avium	– Vogelkirsche
Quercus petraea	– Traubeneiche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

Artenliste 2 (Kleinbäume):

Acer campestre	– Feldahorn
Amelanchier ovalis	– Echte Felsenbirne
Malus sylvestris	– Wildapfel
Pyrus pyaster	– Wildbirne
Salix caprea	– Salweide
Sorbus aria	– Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	– Eberesche

Sorbus domestica	– Speierling
Sorbus torminalis	– Elsbeere

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus mas	– Kornelkirsche
Corylus avellana	– Gemeine Hasel
Crataegus spec.	– Weißdorn
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Frangula alnus	– Echter Faulbaum
Lonicera caprifolium	– Echtes Geißblatt
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Rosa spinosissima	– Bibernelle
Rosa villosa	– Apfelrose
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	– Roter Holunder
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2.2 Das Plangebiet wird unterirdisch durch die denkmalgeschützte „Lahntalbahn III“ gequert.

3.3 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weilburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Lahntal- und seine Hänge“ (ID-Nr. 5515-303).

3.4.2 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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.
- 3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude (inkl. Gartenhaus) sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.