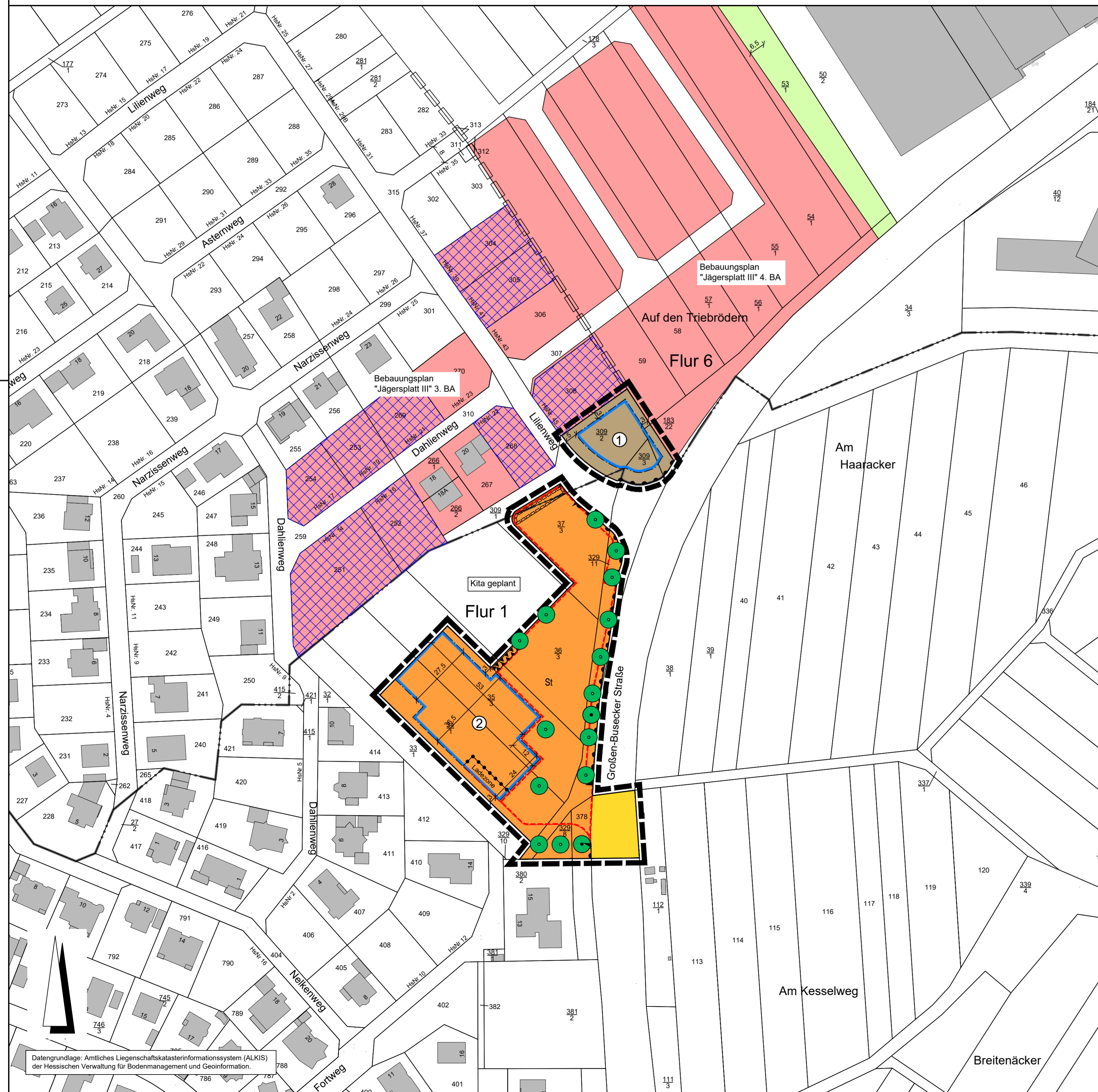


# Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

## Bebauungsplan "Sondergebiet am Busecker Weg"

### 2. Bauabschnitt



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- SO<sub>Ein</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung"

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Kindergartens zu belastende Flächen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- geplanter Kreisverkehr
- aktuell bebaute Grundstücke

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	MI	0,6	1,2	II
②	SO <sub>Ein</sub>	0,6	1,2	I

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.150 m<sup>2</sup>. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 250 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - 1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
  - 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO: Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für das Sondergebiet:
  - 1.5.1 Die Ladezone ist einzuhausen.
  - 1.5.2 Die festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Höhe von 2,0 m über der angrenzenden Stellplatzfläche aufweisen.
  - 1.5.3 Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen.
- 1.6 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
  - 1.6.1 Für das Mischgebiet gilt, dass sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelschossen die Dachflächen des Staffelschosses, jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
  - 1.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
  - a) straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante,
  - b) zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche,
  - c) Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
 Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m<sup>2</sup> und je Strauch 1 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

#### Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
 Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm  
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150  
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

- |                   |            |                       |                   |           |                    |
|-------------------|------------|-----------------------|-------------------|-----------|--------------------|
| Bäume 1. Ordnung: | Bergahorn  | - Acer pseudoplatanus | Bäume 2. Ordnung: | Feldahorn | - Acer campestre   |
|                   | Spitzahorn | - Acer platanoides    |                   | Hainbuche | - Carpinus betulus |
|                   | Rotbuche   | - Fagus sylvatica     |                   | Wildapfel | - Malus sylvestris |
|                   | Esche      | - Fraxinus excelsior  |                   | Wildbirne | - Pyrus pyrastrer  |
|                   |            |                       |                   | Eberesche | - Sorbus aucuparia |
|                   |            |                       |                   | Salweide  | - Salix caprea     |
- 
- |            |                     |                                |                  |                |                         |
|------------|---------------------|--------------------------------|------------------|----------------|-------------------------|
| Sträucher: | Gew. Berberitze     | - Berberis vulgaris            | Kletterpflanzen: | Trompetenblume | - Campsis radicans      |
|            | Hainbuche           | - Carpinus betulus             |                  | Heckenkirsche  | - Lonicera xylosteum    |
|            | Roter Hartriegel    | - Cornus sanguinea             |                  | Eleuf          | - Hedera helix          |
|            | Hasel               | - Corylus avellana             |                  | Wald-Geißblatt | - Lonicera periclymenum |
|            | Weißdorn            | - Crataegus monogyna/laevigata |                  |                |                         |
|            | Hundsrose           | - Rosa canina                  |                  |                |                         |
|            | Wolliger Schneeball | - Viburnum lantana             |                  |                |                         |
|            | Schwarzer Holunder  | - Sambucus nigra               |                  |                |                         |
|            | Liguster            | - Ligustrum vulgare            |                  |                |                         |
|            | Pfaffenfütchen      | - Euonymus europaeus           |                  |                |                         |

- blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:
- Kornelkirsche - Cornus mas
  - Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
  - Buchsbaum - Buxus sempervirens
  - Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
  - Deutzie - Deutzia hybrida
  - Rosen - Rosa div. spec.
  - Zaubernuss - Hamamelis mollis
  - Flieder - Syringa vulgaris
  - Hortensie - Hydrangea macrophylla
  - Sommerspiere - Spiraea bumalda
  - Weigelle - Weigela florida
  - Mispel - Mespilus germanica
  - Blauregen - Wisteria sinensis

#### 3. Hinweise

- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fernwald in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Gem. § 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.
- 3.3 Gem. § 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.
- 3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
  - 3.4.1 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:
    - Vor der Baufeldräumung ist zwischen dem 01. März und 31. August generell abzusehen (Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.
    - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
    - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - 3.4.2 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.
- 3.5 Aus dem Nahbereich des Plangebietes sind archaische Fundstellen bekannt. Demgemäß gilt:
  - Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Oberboden abgetragen (Bagger mit flachem Löffel, keine Raupe).
  - Anschließend wird das Gelände begangen und nach eventuellen Funden abgesucht (Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma).
  - Treten keine Funde auf, erfolgt umgehend die Freigabe der weiteren Baumaßnahmen durch das Landesamt.
  - Eventuell auftretende Funde werden kartiert, geborgen, untersucht und dokumentiert. Anschließend erfolgt die Freigabe der weiteren Baumaßnahmen durch das Landesamt.

#### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 23.06.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

#### Ausfertigungsvermerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Fernwald, den \_\_\_\_\_

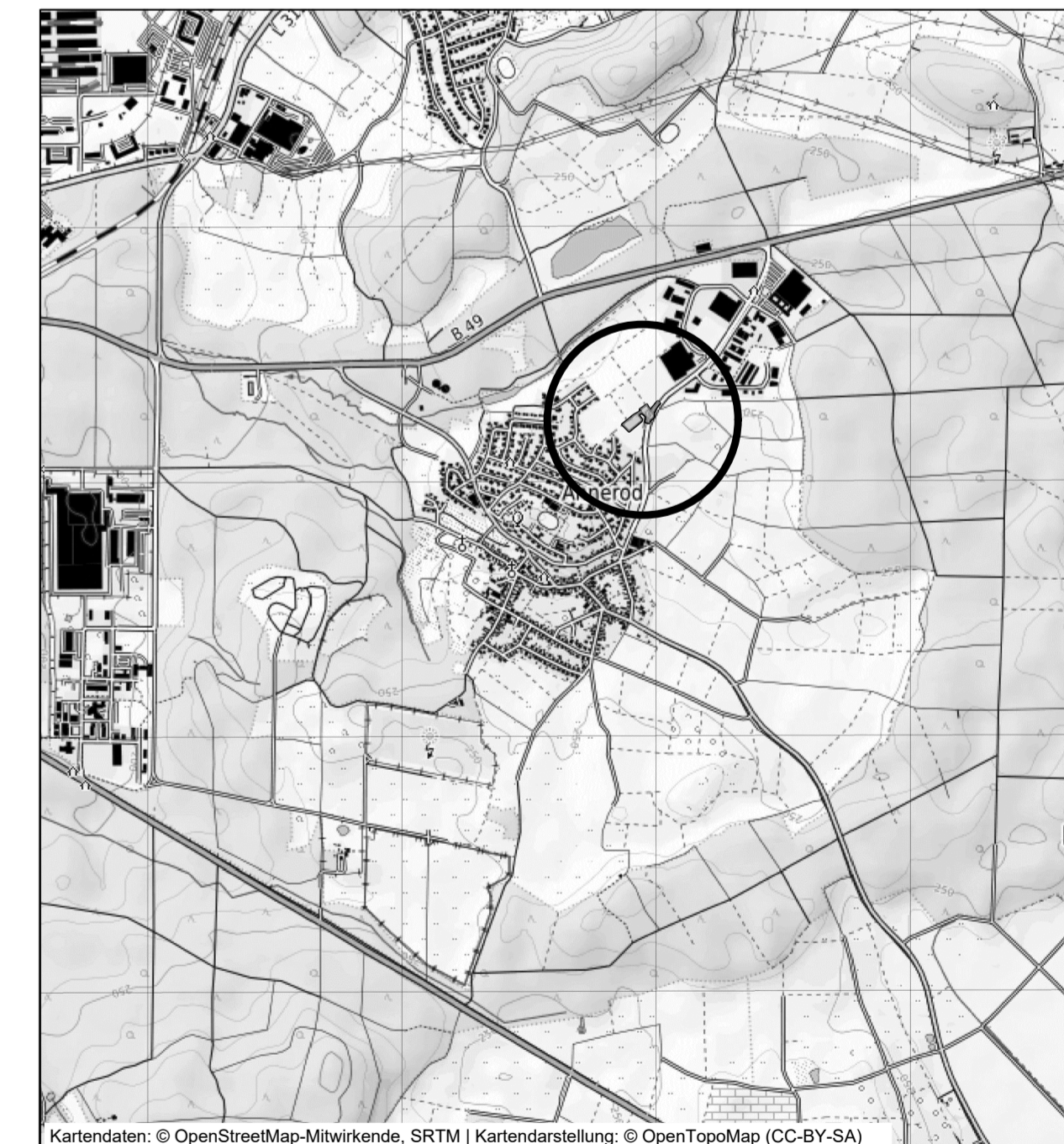
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Fernwald, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetterberg, Tel. 064198441-22 Fax. 064198441-115

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod  
 Bebauungsplan "Sondergebiet am Busecker Weg"  
 2. Bauabschnitt  
 Entwurf

Stand: 06.04.2020  
 26.10.2020  
 03.11.2020

Bearbeiter: Fischer  
 CAD: Voith  
 Maßstab: 1 : 1.000