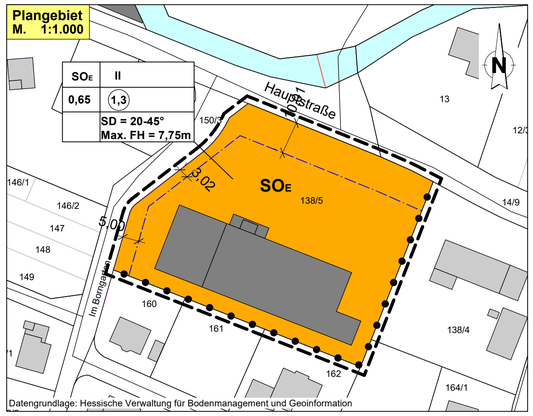
1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Borngarten", Gemarkung Kestrich (Flur 2, Flurstück 138/5 teilweise)



Zeichenerklärung:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SOE — Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung SOE = Sondergiet Einzelhandelsbetrieb	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Dachgestaltung SD = Satteldach 20-45° Max. FH = Firsthöhe 7,75 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Gebäude, Bestand

97/4 — Flurstücksnummer

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1 Planfestsetzungen (Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO)

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

Der Planänderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ (SO Einzelhandelsbetrieb) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche vom max. 1.000 qm.
Randsortimenter werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Geschoßflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt.
Die Firsthöhe wird auf maximal 7,75 Meter (bzw. 333,65 m ü. NN) festgesetzt.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SO Einzelhandelsbetrieb = Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm. Randsortimenter werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.	**II (zwei)**
Grundflächenzahl **GRZ = 0,65**	Geschoßflächenzahl **GFZ = 1,3**
	Dachneigung: 20-45° (Grad) Dachform: SD = Satteldach Max. Firsthöhe: FH = 7,75 m

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Aufgrund der Längenmaße des Gebäudekörpers von über 50 Meter, wird auf die Festsetzung der offenen Bauweise verzichtet.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Baugrenzen gekennzeichnet und im Detail der Planzeichnung zu entnehmen.

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

A) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Windhausen, Flur 20 und umfasst das Flurstück 30. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rd. 8.618 qm.

Die Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Ziel der Kompensationsmaßnahme: Umwandlung in eine artenreiche, trockene Extensiv-Grünlandfläche, durch:

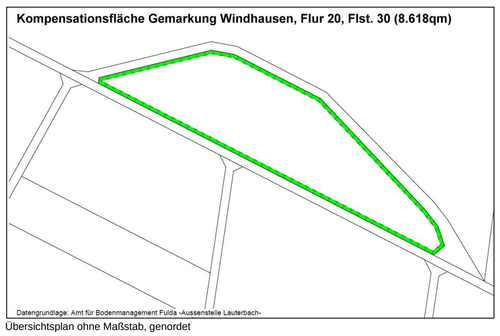
- Entfernung (zumindest teilweise) der Verbuschung aus vornehmlich Holunder, Hasel, Weißdorn und Schlehe.
- Erhalt einzelner Gebüschinseln zur Förderung der Ansiedlung von Vögeln, Reptilien- und Insektenarten.
- Erhalt und Pflege (z.B. Herausschnitt von Totholz) der vorhandenen, älteren Süßkirschbäume (2 Stück).

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

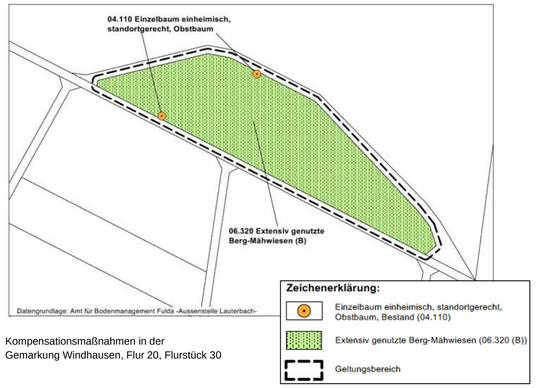
- Die Fläche ist als Grünland in Form einer Mähwiese zu nutzen, mit einem oder höchstens zwei Schnitten im Jahr. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 10. Juni erfolgen und muss in jedem Fall bis Ende Juni eines jeden Jahres erfolgt sein. Das Aussetzen der ersten Nutzung im Juni ist unzulässig.
- Alternativ zur Mähwiesennutzung ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Die mindestens zweimalige, besser dreimalige Schafbeweidung in Hüte- oder Umtriebskoppelhaltung der Fläche pro Jahr. Der erste Weidegang hat spätestens Ende Mai zu erfolgen.
  Die Besatzdichte der Schafe ist dem Aufwuchs anzupassen. Eine kurze Weidephase mit höherer Besatzdichte ist einer langen Weidedauer mit wenigen Tieren bei Schafbeweidung vorzuziehen. Sobald die Fläche gleichmäßig abgefressen wurde, sind die Schafe umzutreiben.
  Eine Zufütterung auf der Fläche ist nicht zulässig.
  Nachtpferchhaltung auf der Fläche ist zu vermeiden
- Der Einsatz von Düngung und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Einzelne Gehölzinseln sind auf der Fläche für Vögel, Reptilien usw. zu erhalten.
- Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Abweichungen von den o.g. Beweidungsmaßnahmen sind bei vorheriger Abstimmung und Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.

Die ursprünglich im Bebauungsplan „Im Borngarten“ von 1998 festgesetzte Kompensationsfläche Flur 1, Flurstück 68, Gemarkung Kestrich und die dort vorgesehene Kompensationsmaßnahme „Feldholzinsel“ wird aufgehoben.



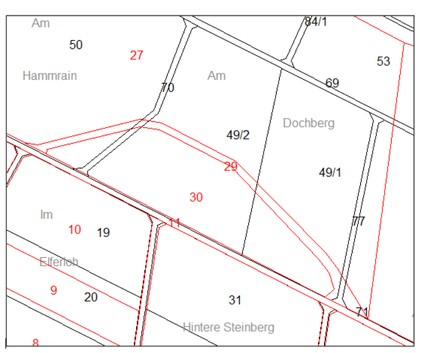
Übersichtsplan ohne Maßstab, genordet



Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Windhausen, Flur 20, Flurstück 30

Hinweis zur Änderung des Liegenschaftskatasters gem. Flurbereinigung (Stand: April 2024):

Die neu vorgesehene Kompensationsfläche betrifft nach dem derzeit noch gültigen Liegenschaftskatasters Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Windhausen, Flur 2, Flurstücke 49/1, 49/2, 50 und 70 (vgl. nachfolgende Abb.).



Katasterübersicht des bestehenden Liegenschaftskatasters (schwarze Abgrenzung) mit Überlagerung des zukünftigen Katasters (rote Abgrenzung); Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, April 2024 (ohne Maßstab, genordet)

B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Reduktion von Lichtemissionen: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (vollständig geschlossene und staubdichte Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden: Zusammenhängende, ungeteilte Fensterflächen dürfen eine Größe von 20 qm nicht übersteigen. Großflächig spiegelnde Fassadenbereiche sind nicht zulässig bzw. dürfen jeweils die Größe von 10 qm nicht übersteigen.

2 Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Baugestaltungsvorschriften getroffen und in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ aufgenommen.
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf das Flurstück 138/5.

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

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Dachformen zulässig: SD = Satteldächer

Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt für Haupt- und Nebengebäude 20 bis 45° (Grad).

Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Zur Verbesserung der Klimafunktionen sind Dachbegrünungen zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Nutzung von Niederschlagswasser

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

3.2 Baugrund / Schutz des Mutterbodens

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern.
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden.
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

3.3 Denkmalpflege

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und/oder Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) zu Tage, sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4 Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt nach BauGB	Durchführungsdaten
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss vom 30.11.2023 Bekanntmachung am Mitteilungsblatt Nr.
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitiges Beteiligungsverfahren)	Vom 25.03.2024 bis einschl. 03.05.2024, Bekanntmachung am 21.03.2024 Mitteilungsblatt Nr. 12/2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitiges Beteiligungsverfahren)	Vom 25.03.2024 bis einschl. 03.05.2024
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Beschluss vom ……
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren - Offenlage)	Vom …… bis einschl. …….., Bekanntmachung am …… Mitteilungsblatt Nr. ……
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren)	Vom …… bis einschl. ……...,
Satzungsbeschluss	Beschluss vom ……..
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Feldatal, den ……. Bürgermeister
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit	Feldatal, den ……. Bürgermeister

5 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) – Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl 2016, 21 ff., FFN 76-17).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Planzeichenverordnung (PlanzV): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

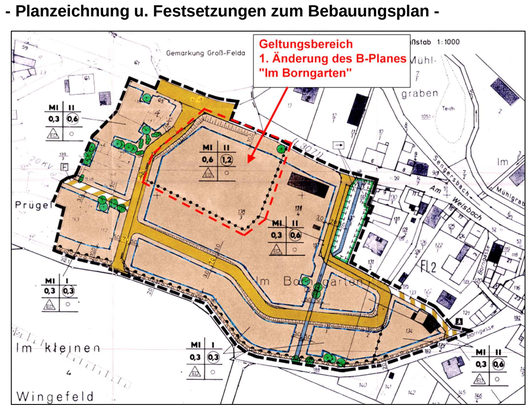
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Gemeinde Feldatal

Ortsteil Kestrich - Vogelsbergkreis

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ in der Gemarkung Kestrich (Flur 2, Flurstück 138/5 teilweise)

- Planzeichnung u. Festsetzungen zum Bebauungsplan -



Im Auftrag der Gemeinde Feldatal — **Stand: Entwurf, 11.07.2024**

Bearbeitung: Planungsbüro Geisler — **Verfahren nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsbüro Geisler

Planungsbüro Geisler
Dipl.-Ing. F. Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07
Fax: 0 64 21 - 87 02 08
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91
www.planungsbuero-geisler.de
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de