

Gemeinde Wettenberg, Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Augarten", 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 Planzielenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

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

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- SOa Sondergebiet Zweckbestimmung Bäcker

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsräume

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung
- Trafostation
- Regenwasserrückhaltebecken (unterirdisch)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Stützmauer

Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | OKGeb. |
|-----|-----------|-----|-----|-----|--------|
| 1 | SOa | 0,6 | 0,6 | I | - |
| 2 | GE | 0,6 | 2,0 | VI | 19,0 m |
| 3 | GE | 0,6 | 1,8 | III | 13,5 m |
| 4 | GE | 0,8 | 2,4 | III | 13,5 m |
| 5 | GE | 0,7 | 1,6 | III | 13,5 m |
| 6 | GE | 0,7 | 1,6 | III | 13,5 m |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§ 1 Abs. 8 BauGB)**
Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Augarten“ (1987) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben und ersetzt.
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 In den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 2 bis 6 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergrünungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
1.2.2 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 bis 6 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.
1.2.3 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 bis 6 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
1.2.4 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 bis 6 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
1.2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das SO 1 ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale festgesetzt. Zulässig sind:
1.2.5.1 Eine Bäckereifiliale mit Café und einer Verkaufsfläche von max. 150 m².
1.2.5.2 Terrasse mit Außenbestuhlung.
1.2.5.3 Stellplätze mit Zufahrten.
1.2.5.4 Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Fahnenmaste, Trafostation, etc.).
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.3.1 Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Erdschotter-Rohfußboden (OK EG FEB) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
Ausnahme: Für die Fläche Gewerbegebiet GE 6 ist bei Errichtung eines Feuerwehrtankstellens für z.B. Schlauchtrucksowie Übungsstürme der Feuerwehr eine Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzung zulässig.
1.3.2 Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude in den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 2 bis 6 bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
1.3.3 Die im Bereich der Gewerbegebiete mit der lfd. Nr.4 bis Nr.6 festgesetzte Stützmauer entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze kann eine maximale Höhe von 11m aufweisen (zzgl. Absturzgeländer von ca. 1,30m), gemessen ab dem künftigen Geländeiveau angrenzend zur dargestellten Baugrenze. Im Bereich des Sondergebietes 1 und Gewerbegebietes 2 beträgt die maximale Höhe der Stützmauer 2,5m über dem vorhandenen Betriebsflächeniveau der nordöstlich angrenzenden Tankstelle.
1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
1.5 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.5.2 Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsmindernde):
1.6.1 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gelwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasenplattsteinen, weifüßigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.
1.6.2 Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste 4.1.
1.6.3 Wasserdicke oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
1.6.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtentgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
1.6.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 5 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vogel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.
1.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.7.1 Je Hauptgebäude und Dachneigungen unter 10° sind die Dächer extensiv zu begrünen und/oder mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen. Es gilt ab mindestens 40% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage zu installieren. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die je 40 % der Dachflächen je Baugrundstück entspricht.
1.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
1.8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl).
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
1.9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
1.9.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den umgründeten Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Interjerte Orts- und Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
- Dachgestaltung**
2.1
2.1.1 Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung bei Büro- und Geschäftsgebäuden von 11° bis 30° oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10°. Bei Gewerhallen gelten die gleichen Dachformen, allerdings ist die zulässige Dachneigung mit 11° bis 20° oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10° zulässig.
2.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter einschl. 10° (Flachdächer) sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sind hiervon ausgenommen, können aber auch kombiniert werden.
2.1.3 Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.V. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig. Flachdächer bis einschl. 10° Dachneigung sind zu begrünen, siehe 2.1.2.
2.2 Dachendeckung
Zur Dachendeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), hellen (weiß, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie oder Photovoltaik sind ausdrücklich zulässig.
2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
2.3.1 Werbeanlagen (z.B. Pylene) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
2.3.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
2.4 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.4.1 Es sind Laubsträucherhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit einer Begrünung zu mind. 70% durch standortgerechte Laubsträucher oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
2.4.2 Mauern, Beton- und Mauerwerksfreilegen sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.5.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträucher und Bäume sowie die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.
Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestuft werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
2.5.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Wasserrechtliche Festsetzungen**
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, WC-Spülung) zu nutzen.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- Artenauswahl**
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehleibere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyrastris - Wildbirne

- Artenliste 2 (Sträucher):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenblütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**
Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitzweide
Cornus florida - Blumenharttriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. - Weigelia
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum auberti - Krötenrich
Wisteria sinensis - Blauregen
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.
- Stellplatzsatzung**
Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettenberg.
 - Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 - Erneuerbare Energien**
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
 - Verwertung von Niederschlagswasser**
4.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
4.5.2 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.
4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (Allgemein)
4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
4.6.2 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 Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
b. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c. Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
d. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
e. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
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.

Vorfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

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

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

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, § 37 Abs. 4 HWG und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung _____

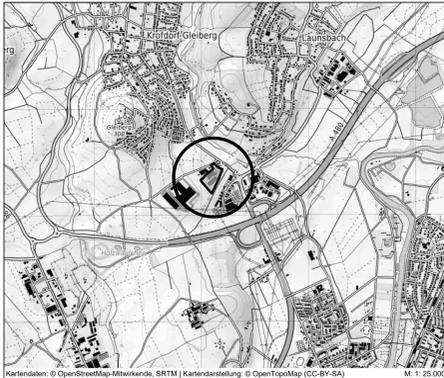
Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Wettenberg, den _____
Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Wettenberg, den _____
Bürgermeister _____



**Gemeinde Wettenberg
Ortsteil Krofdorf-Gleiberg
Bebauungsplan Nr. 4
"Am Augarten", 3. Änderung**



Kartenquellen: © OpenStreetMap-Mitglieder, SRTM | Kartenherstellung: © OpenMap CC-BY-SA | M 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 07.05.2025

Entwurf

Projektleitung: Wolf
CAD: L. Damm
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 24-2954