

## Bebauungsplan Nr. 44

# „Tierheim und Tierzuchtanlage“

## 1. Änderung

---

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

- V o r e n t w u r f -

Mai 2024

*Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Tierheim und Tierzuchtanlage - 1. Änderung“.*

*Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.*

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“ dient der Unterbringung von Anlagen für Zucht, Sport, Pflege, Ausbildung sowie Unterbringung von Hunden.
    - 1.2 Allgemein zulässig sind:
      - Bauliche Anlagen, die dem o.g. Zweck dienen
      - Vereinsheim
      - Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.Nicht zulässig sind:
      - Stellplätze, Carport und Garagen.
  - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäude und bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 104 m ü.NHN nicht überschreiten.
  - 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 3.1 *Artenschutzmaßnahmen werden nach Abschluss der Artenschutzprüfung zum Entwurf ergänzt.*
    - 3.2 Innerhalb des Sondergebietes ist die Anlage von Wegen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
    - 3.3 Die Gehölze im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitungen sind bei einer größeren Endwuchshöhe durch Schnitt auf eine Höhe von maximal 3 m - bezogen auf das Niveau der Sondergebietsfläche - zu begrenzen. Bei Baumpflanzungen außerhalb des Schutzstreifenbereiches sind Gehölze in der Breite wie in der Höhe so zu beschneiden, dass sie nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen bzw. beim Umstürzen oder Umbruch hineinfallen.
    - 3.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser für Reinigungszwecke, Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung zu verwenden.
    - 3.5 Bei Gehölzpflanzungen dürfen nur gebietseigene Gehölze (siehe C.5) verwendet werden.
  - 4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt für Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm sowie für Feldhecken und Sträucher heimischer Arten von mindestens 2 m Höhe. Abgängige Bäume sowie im Zuge der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen entfallene sonstige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und begrünte oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattete Flachdächer zulässig.
- 1.2 Es sind nur Dachneigungen bis maximal 30° zulässig.
- 1.3 Als Dacheindeckungen dürfen nur dunkle Materialien verwendet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer.

## C Hinweise

### 1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Pfungstadt (Hessenwasser) sowie der Schutzzone II der Wasserwerke Eschollbrücken (Hessenwasser). Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### 2 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (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 Wasserhaushaltsgesetz (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 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 41.4 „Altlasten/Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### 4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### 5 Gebietseigene Gehölze

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).