



GE	
"Abfallwirtschaft"	
0,8	



M 1:500

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „MZV Lispenhausen“, St Lispenhausen, Stadt Rotenburg / Fulda

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)**
  - Gewerbegebiet Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ (§ 8 BauNVO)
  - Im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ sind zulässig:
    - Einrichtungen, Betriebsanlagen und technische Ausrüstungen, dem Umschlagen, Zwischenlagern und Behandeln von nicht gefährlichen Abfällen dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-§ 21a BauNVO)**
  - Das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude ist durch erfolgte Bauanträge zulässig.
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ wird nach § 16 Abs 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf die Höhe der Bestandsgebäude auf dem Gelände nicht überschreiten. Ausschließlich für technische Aufbauten (Lüftungen, Schornsteine etc.) ist eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen zulässig.
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Nr. 3 BauNVO)**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
  - Nebenanlagen, wie Containerstellplätze, Lagerflächen sowie Stellplätze PKW/LKW außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zaun- und Einfriedungsanlagen.
- Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Der Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet erfolgt von der angrenzenden öffentlichen Straße, der „Philipp-Reis-Straße“ und ist im Planteil gekennzeichnet.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)**
  - Bodenauffüllung oder -abgrabungen sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodenaufschüttungen (Erdwälle) sowie vorhandenen Stützmauern sind baurechtlich gesichert und wie im Bestand (Lage, Höhe) zu erhalten.
- Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die zulässigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts einzuhalten.
 

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Lärmemissionen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. Die Berechnung ist in der DIN 45691 geregelt.
- Grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken**
  - Die Bestandhecken (privaten Grünflächen) sind im Zuge der Bauarbeiten und auch während des Anlagenbetriebes zu schützen. Im Zuge der Unterhaltung ist ggf. ein Erhaltungsschnitt notwendig. Abgängige Gehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte heimische Baum-/Straucharten zu ersetzen.
  - Mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind Flächen mit Pflanzbindungen anzurechnen.
  - Die vorhandene Erdaufschüttungen (Erdwälle) sind wie im Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bei Neuanlage von Erdwällen sind diese mit einer artenreichen Wiesenansaat zu versehen und extensiv zu pflegen.
  - Auf der privaten Grünfläche (a) ist eine artenreichen Wiesenansaat zu versehen und extensiv zu pflegen.
  - Die verbleibenden privaten Grünflächen sind gärtnerische anzulegen und zu pflegen
  - Betriebsflächen, Stellplätze, untergeordnete Verkehrsflächen sowie Flächen im Bereich des Wertstoffhofs sind, soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
  - Im Bereich des Gewerbegebietes „Abfallwirtschaft“ sind unverschmutzte Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.
- Arten- und Biotopschutz**
  - Gehölzbeseitigungen (Fällungen/Rodungen und Gehölzrückschnitt) sind ausschließlich in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).
  - An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderaler Säume, Verbuschungsflächen und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
  - Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass notwendige Beleuchtungen innerhalb des Geltungsbereiches nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten.
  - Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden. Zudem sollte die Außenbeleuchtung ganzjährig bspw. ab Mitternacht bis zur Morgendämmerung für mehrere Stunden abgeschaltet werden, um Insekten die Möglichkeit zu bieten von den Leuchtkörpern zu entkommen (vgl. Hinweis Beleuchtung).
  - Notwendige Lagerungen von Grünschnitt / Baumschnitt in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist zeitlich zu begrenzen.

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**Altlasten/Bodenschutz**  
 Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAiBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.  
 Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.  
 Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

**Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser**  
 Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.  
 Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

**Denkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Rotenburg a. d. Fulda anzuzeigen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage nachfolgender Gesetzgebungen, in zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung, aufgestellt:  
 Baugesetzbuch (BauGB) \* Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) \* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) \* Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) \* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) \* Hessische Bauordnung (HBO) \* Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) \* Denkmalschutzgesetz (DSchG) \* Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) \* Hessisches Wassergesetz (HWG)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Maße der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)  
 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
  - Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Einfahrtbereich
  - Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Private Grünflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen: Bäume
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
    - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICH**
- Kataster
  - Bestand (Halle)
  - Bestand (Erdwall)
  - Bestand (Zufahrtsstraße)
  - Bestand (Bereitstellungsfläche, Container, Lagerfläche, Umschlagbox, Vorsortierplatz)



Vorentwurf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19**  
 "MZV Lispenhausen"  
 der Rotenburg a. d. Fulda  
 für den Stadtteil Lispenhausen

Stand: 14.07.2025

Copyright (c) - Diese Unterlage ist Eigentum der KH Planwerk GmbH, Behnhofstraße 6, 99844 Erfurt, und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.  
 Projekt: N1-1060\_VB-Plan MZV Rotenburg a.d. Fulda/CAD Zeichnung: 2025-07-14\_VB-PLAN\_MZV-Lispenhausen.dwg  
 Erstellungsdatum: 14.07.2025 Anwender: Katrin Mueller