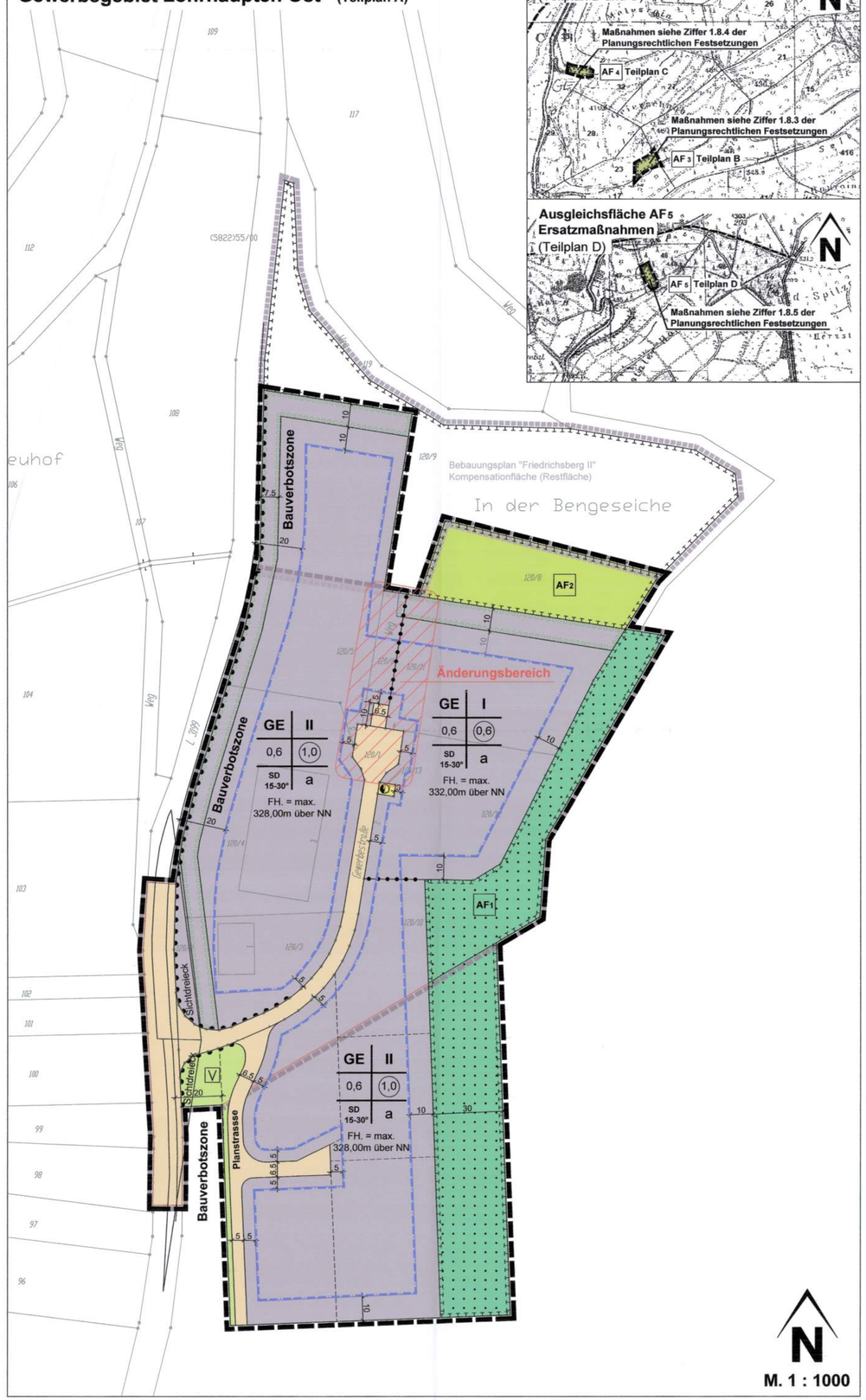
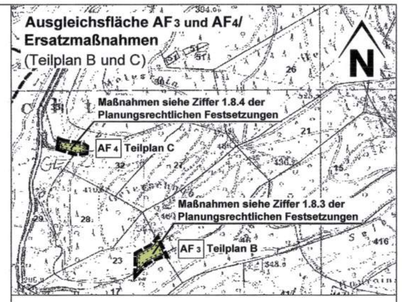
Bebauungsplan "2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost" (Teilplan A)





Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. (1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

z.B. FH = 328,00 m — maximale Firsthöhe = 328,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Außenwandlänge bis zu 120 m.

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche -öffentlich-

Verkehrsfläche -privat-

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

6. Flächen für Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

7. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

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

AF1 — Ausgleichsfläche AF1, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF2 — Ausgleichsfläche AF2, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF3 — Ausgleichsfläche AF3, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF4 — Ausgleichsfläche AF4, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF5 — Ausgleichsfläche AF5, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Rechtsplans "Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost"

Abgrenzung des Rechtsplans "Friedrichsberg II"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

10. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen
(nicht rechtsverbindlich)

120/4 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der **abweichenden** Bauweise (a) sind gemäß § 22 Ab.4 BauNVO Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 120 m zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen über Normal Null (NN), bezogen auf den Mittelwert von NN für das betroffene Grundstück.

1.4 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste). **Dabei ist auf je 100m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanz pro 2m²).**

1.6 Grünflächen - und Gehölzanteil im Gewerbegebiet
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den Gewerbegebieten (GE) sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Gewerbegebieten sind die privaten Grünflächen mit mindestens 80%igem Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten (Bepflanzung siehe Artenliste).

1.7 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.5, 1.6 und 2.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
*Säuleneiche	Quercus robur "Fastigiata"
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluike	Teickners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
Speierling	Schneiders späte Knorpelkirsche

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:		Gräser:	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Gemeinschwingel	Festuca rupicaprina
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Wimperperlgras	Melica ciliata
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	Niedrige Segge	Carex humilis
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana		
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga		
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum		
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora		

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer		mit Kletterhilfe	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Bergrebe	Clematis montana
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitschi'		'rubens'
		Waldrebe	Clematis in Arten
		Geißblatt	Lonicera in Arten
Efeu	Hedera helix	Kletterrosen	Rosa in Arten
		Knöterich	Polygonum aubertii
		Wein	Vitis vinifera
		Blauregen	Wisteria sinensi

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

AF 1 Maßnahmenfläche 1 im Teilplan A

1.8.1 Beseitigung des Nadelforstes, Umwandlung in Laubwald sowie Aufbau eines stufigen naturnahen Waldrandes mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Bereich der Planstraße.

AF 2 Maßnahmenfläche 2 im Teilplan A

1.8.2
- Beseitigung der Weihnachtsbaumkulturen
- Renaturierung des Quellbereiches, Anpflanzen von autochthonen Gehölzen
- Erhalt der Gehölzbrache mit Seggen

AF 3 Maßnahmenfläche 3 im Teilplan B

1.8.3 - Abteilung 23 A2, Flur 17, Flurstück Nr. 1/3 tw., 2,7 ha, 170 jähriger Eichen-Buchen Mischbestand. Dieser Bestand wird zielgerichtet zur Förderung der Heidelbeervegetation extensiv bewirtschaftet.

AF 4 Maßnahmenfläche 4 im Teilplan C

1.8.4 - Abteilung 33 B2, Flur 17, Flurstück Nr. 1/3 tw., 0,7 ha, 15 jähriger Fichtenbestand aus Naturverjüngung mit Erlen Naturverjüngung. Förderung der Erlennaturverjüngung als Ufervegetation durch Entnahme der Fichten Naturverjüngung. Anlage zweier Feuchtmulden a 100m².

AF 5 Maßnahmenfläche 5 im Teilplan D

1.8.5 - Abteilung 46 A6, Flur 17, Flurstück Nr. 1/3 tw., 0,8 ha, 15 jähriger Fichtenbestand aus Naturverjüngung mit Erlen Naturverjüngung. Förderung der Erlennaturverjüngung als Ufervegetation durch Entnahme der Fichten Naturverjüngung.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Dachgestaltung
Im Gewerbegebiet sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdachteile zulässig. Flachdachteilflächen sind dabei mit Dachbegrünungen (Gräser, stauden, Sträucher) zu gestalten. Für Dacheindeckungen sind Tonziegel, Betondachsteine, kleinformatige Wellplatten in der Farbe rotbraun bis braun zulässig.

2.3 Farbgebung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne vom abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen. Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerrähmchen und Fliesenmaterial sind nicht zugelassen.

2.4 Einfriedungen
Die Farbgebung der Einfriedungen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich so weit von der vorderen Grundstücksgrenze zurückzusetzen, wie sie hoch sind. Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wand wirken (Sichtschutzwände) sind unzulässig. Wenn seitliche oder rückwärtige Einfriedungen durch Maschendrahtzäune hergestellt werden, sind diese zu beranken oder durch dichte Bepflanzung in der optischen Wirkung zu verbessern.

2.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur außerhalb der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3199 zulässig. Werbeanlagen sind an den Außenseiten der Gebäude nur auf der Erdgeschosszonen zu beschränken. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden. Eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landstraße darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden. Beleuchtete Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung sind mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an der Fassadenseite sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind auf die angrenzenden tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.

2.6 Anlage von Zisternen
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte auf die Betriebsart und –größe abgestimmt, ca. 30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Wasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

2.7 Stellplätze und Gebäudezuwegungen
Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auf privaten Parkplätzen ist ein Pflanzstreifen und/ oder Inseln für jeweils 5 zusammenhängende Stellplätze mindestens 1 großkroniger und standortgerechter Laubbaum (siehe Ziffer 1.7 der Artenliste) zu pflanzen.

2.8 Bepflanzung im Sichtdreieck
Die Bepflanzung innerhalb des Sichtdreiecks (Einmündung Gewerbestraße / L 3199) darf max. 0,80m hoch werden.

3. HINWEISE

3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.

3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
Die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (Beschluss vom 10.05.2000) sind bei Errichtung und Betrieb von Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen sowie vergleichbarer Anlagen bindend zu berücksichtigen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen auszuschließen.

3.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wünschenswert.

3.5 Alle Schornsteine sind mit ausreichend anerkannten Funkenflugsicherungen zu versehen.

3.6 Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.7 Baugrund, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den Anfall des Quellwassers prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.

3.8 Grundwasserschadensfälle
Es gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe und über Fachbetriebe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr.39 vom 29.07.2011 S. 1509).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S.429).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 30.08.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.09.2012.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 30.08.2012 wurde der Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 10.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.09.2012 bis einschließlich 24.10.2012.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 20.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 24.10.2012 aufgefordert worden.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 31.01.2013 den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal hat am 31.01.2013 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Flörsbachtal, den 01.02.2013 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 04.02.2013 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Flörsbachtal, den 26. FEB. 2013 — Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Flörsbachtal durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den 29.10.2012

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS 12401 Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, Freischaffend

Mehrausfertigung - Gemeinde

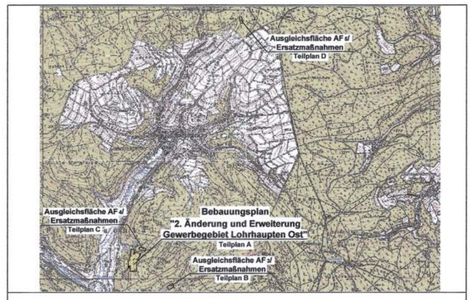
Bebauungsplan
"2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost"
gemäß § 13a BauGB
Gemeinde Flörsbachtal
Ortsteil Lohrhaupten

Dieser Bebauungsplan besteht aus der 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Lohrhaupten Ost" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B , C und D. Die Teilpläne B,C und D sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans.

THOMAS EGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
12043 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	29.10.2012



Übersichtskarte