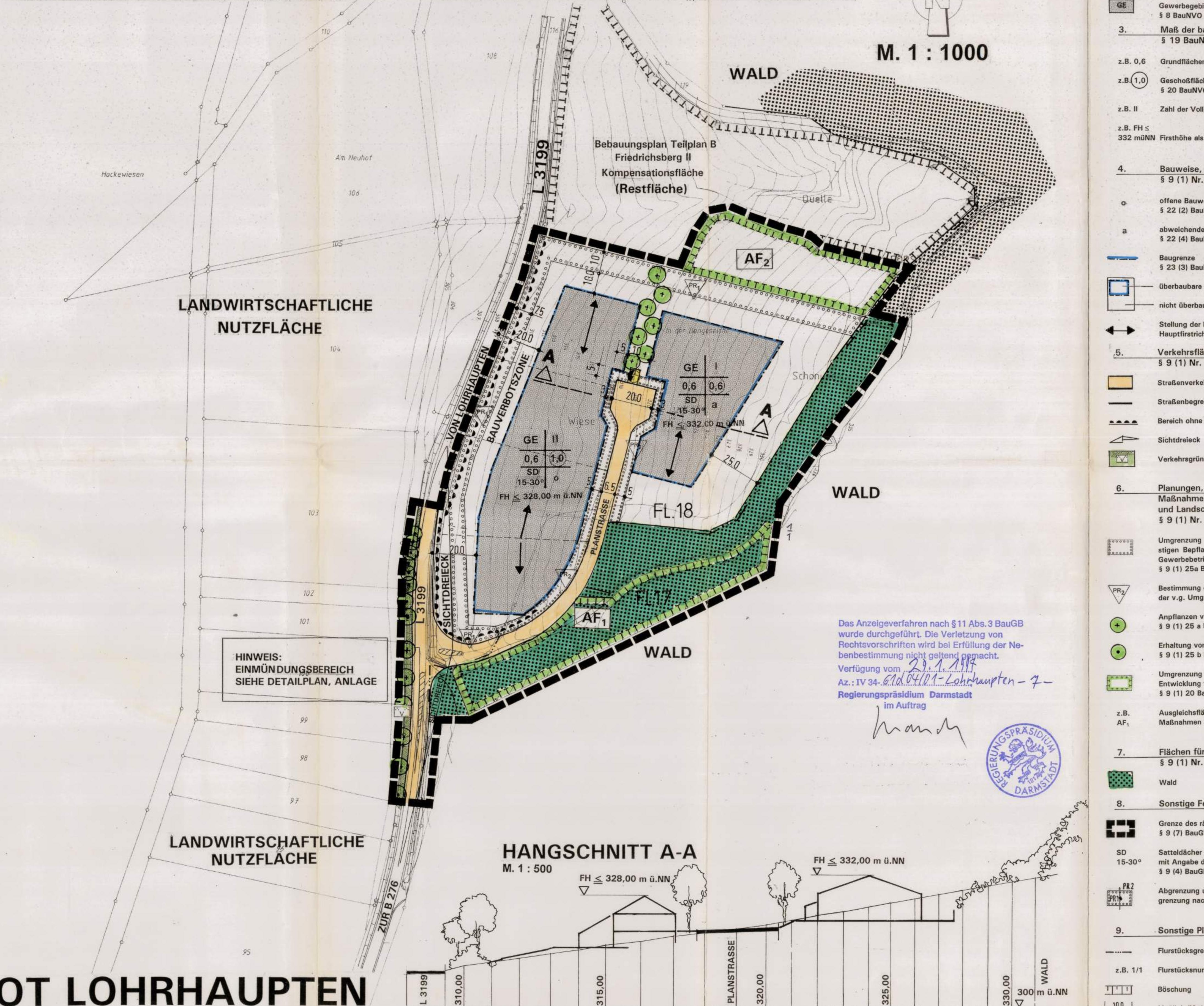


BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"GEWERBEGBIET LOHRHAUPTEN OST"



HINWEIS:
EINMÜNDUNGSBEREICH
SIEHE DETAILPLAN, ANLAGE

OT LOHRHAUPTEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Planzeichenverordnung PlanzV, 18. Dezember 1990

Planungsgerechte Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

Firsthöhe über Normalnull

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet
§ 8 BauVO

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 19 BauVO

2.B. 0,6

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

2.B. 1,0,1

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

§ 20 BauVO

2.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.B. FH ≤

332 m NN

Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über NN

4. Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB

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

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

6. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

8. Baugrenze

§ 23 (3) BauVO

9. Überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

10. Stellung der baulichen Anlagen

Hauptrichtung

11. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

12. Straßenvorflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

14. Verkehrsgrünfläche

Verkehrsgrünfläche

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

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

16. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat). Fläche ist Bestandteil des jeweils bestimmten Gewerbebetriebes

§ 9 (1) 25 BauGB

17. Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) 25 a BauGB

18. Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) 25 b BauGB

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

§ 9 (1) 20 BauGB

20. Ausgleichsflächen mit Kennziffern

Maßnahmen siehe planungsrechtliche Festsetzungen in Ziffer 5.1

21. Flächen für Wald

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB

22. Sonstige Festsetzungen

§ 9 (7) BauGB

23. Sonstige Planzeichen

z.B. 1/1

24. Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

25. Böschung

Maßlinie/Maßzahl

26. Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

(nicht rechtsverbindlich)

BAUORDNUNGSRECHTLEICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB, § 87 HBO

1. Abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauVO

In der abweichenden Bauweise sind Baukörper bis zu 60 m Länge innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei sind die Außenwände mind. 15 m durch Vor- und Rücksprünge vertikal zu gliedern.

2. Überschreitung überbaubarer Fläche

§ 23 BauVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m vor die Baugrenze ist als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

3. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Graue Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne vom abgetrennten weiß, hellblau bis hellbraun sind zu bevorzugen. Außenverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkersteinen und Fliesenmaterialien sind nicht zugelassen.

4. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und -teile sowie für Aufsichts-/Betriebspersonal zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Je Betrieb sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind in den Baugruben die notwendigen Pkw-Stellplätze auch außerhalb in den mit PR gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der Grünflächenanteil erhalten bleibt und die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Särgen (z.B. Resinplastersteine mit 3 cm Rautenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster) hergestellt werden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur außerhalb der Bauverzonen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3199 zulässig.

Werbeanlagen sind an den Außenseiten der Gebäude nur auf die Endgeschossen zu beschränken. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in gelber Farbgebung sind unzulässig.

Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden.

Eine Blendung oder Ablenkung des fahrenden Verkehrs auf der Landesstraße darf nicht durch störende Lichtquellen herreisen. Werbeanlagen und Werbetelefone sind durchblendend, Abdeckungen und Leuchten und Außenbeleuchtung sind mit blendenden Leuchten, Abdunklungen, Blendern oder Jalousien zu versehen.

Mehlere 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 einer Fassadenseite sind nicht zulässig.

7. Grünflächenanteil im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

8. Anlage von Zisternen

Das entfließende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschütt- und Durchflussstellen ist über ein gutes Lohnsystem in einer Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte auf die Betriebsart und Größe abgestimmt, ca. 30 m³ projezierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Wasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

9. Einfließungen

Die anfließenden, seitlichen und eckigen Einfließungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Einfließungen sind grundsätzlich so weit von der vorderen Grundstücksgrenze zu konzentrieren, wie es hoch sind.

Straßenseitige Einfließungen, die als geschlossene Wände wirken (Sichtschutzwände) sind unzulässig. Wenn seitliche oder rückwärtige Einfließungen durch Maschendrahtzäune hergestellt werden, sind diese zu brennen oder durch dicke Pflanzungen in der optischen Wirkung zu verdecken.

10. Mülkkonnen

Mülkkonen und Containermülkkonen sind auf den Grundstücken so anzurichten, daß sie von der Erdrückungsfäche aus nicht eingehoben werden können. Schweiß-Mülkkonenmälzplätze sind auch Containerplätze mit Buschwerk dicht zu umpfanzten.

11. Begrünung von Stellplätzen

Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/oder Inseln für jeweils 4-6 zusammenhängende Stellplätze mindestens 1 großkröniger und standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

12. Begrünung von Böschungen

Böschungen sind grundsätzlich zu bepflanzen. Soweit sie nicht durch Überlagerungen der Pflanzfestsetzung nach Ziffer 5.2 (PR, + PR) oder durch Freihaltenmauern (Sichtschutz) im Einmündungsbereich zu der L 3199 landschaftspfleglich geregt sind, sind Böschungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² Böschungsfläche mind. 25 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 10 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionsförderleistungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46)

2. § 1 bis 23 der Verordnung über die Baugrenze der Grundstücke (Bauverzonenverordnung) i. d. F. vom 11.1.1989 (BGBl. I S. 12)

3. § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833)

4. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 65)

5. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde FLÖRSBACH-TAL..... hat am 10.3.97 i. d. F. den BauGB aufstellt. Die Bebauungspläne beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans ist erfolgt am

2. OFFENLEGUNGSBESCHLÜSS

Am 26.3.97 wurde die Offlegung des Bebauungsplans einschließlich Begründung erfolgt in Zeit vom 26.3.97 bis 27.3.97.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.3.97 i. d. F. öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLÜSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde FLÖRSBACH-TAL..... hat am 19.9.97 i. d. F. den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 19 BauGB als SATZUNG beschlossen.

4. INKRAFTTRITTEN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am 10.10.97 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung trifft der Bebauungsplan in Kraft.

Flörsbach, den 10.10.97

DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

5. KATASTERAMT

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Kataster überein.