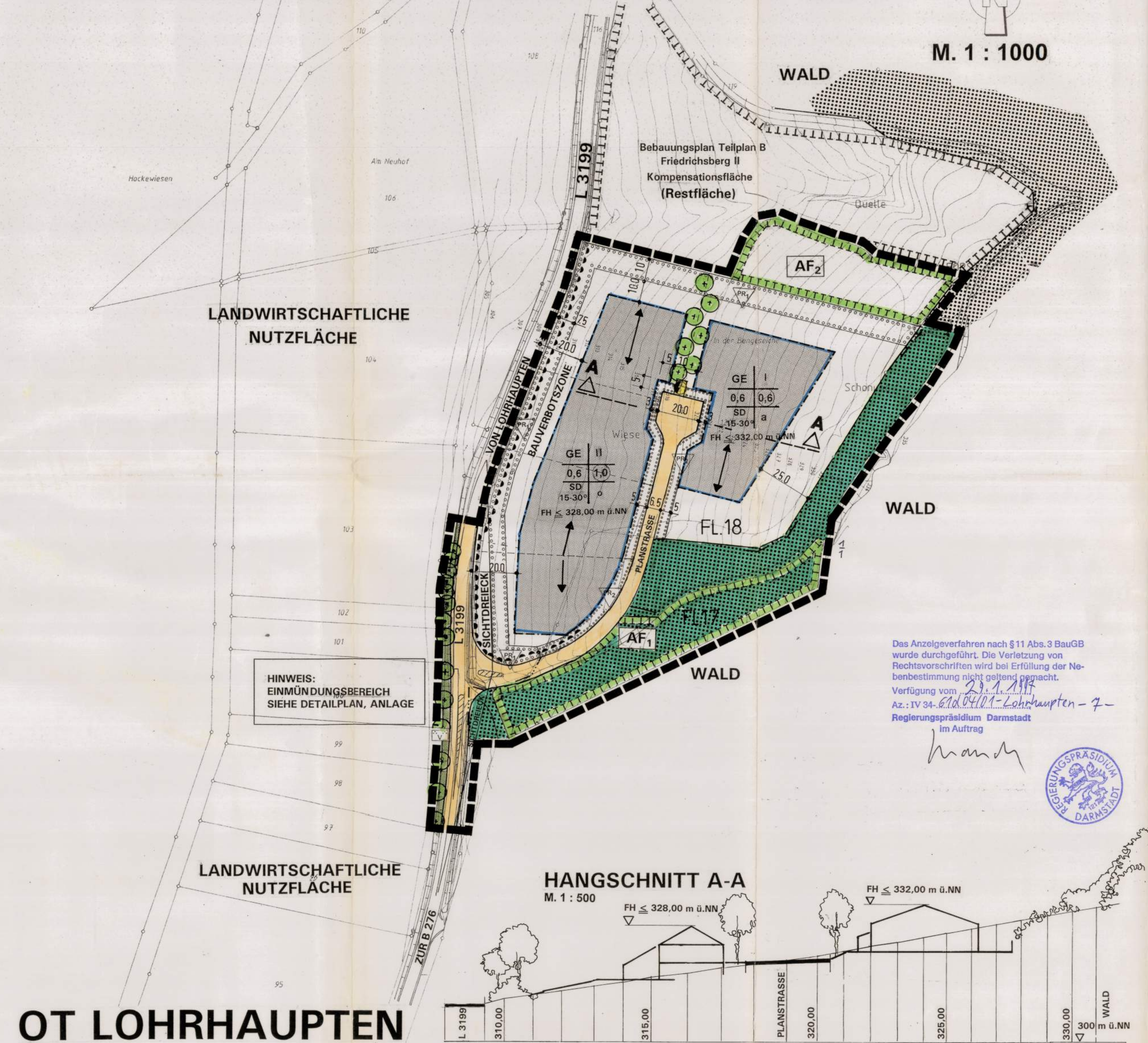


BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"GEWERBEGEBIET LOHRHAUPTEN OST"



OT LOHRHAUPTEN

Planungsrechtliche 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 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 19 BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. 1,0 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze

§ 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. FH ≤ 332 m üNN Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über NN

4. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO

Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

Verkehrsgrünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

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

§ 9 (1) 25a BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen

§ 9 (1) 25 a BauGB

Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) 25 b BauGB

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

§ 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsflächen mit Kennziffern

Maßnahmen siehe planungsrechtliche Festsetzungen in Ziffer 5.1

7. Flächen für Wald

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Wald

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

Satteldächer zulässig

mit Angabe der Mindestdachneigung von 15° und max. Dachneigung von 30°

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Abgrenzung unterschiedlicher Pflanzmaßnahmen und Dichte innerhalb der Umgrenzung nach Ziffer 6

9. Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Böschung

Maßlinie/Maßzahl

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen 5 x 7 m

Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1. Abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

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

2. Überschreitung überbaubarer Fläche

§ 23 BauNVO

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

3. Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufwirts-Betriebspersonal zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Je Betrieb sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. 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 der mit PR gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil erhalten bleibt und die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengraspflastersteine mit 3 cm Rasengras, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster) hergestellt werden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

In den mit AF (Ausgleichsfläche) gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

AF₁ - Beseitigung des Moosfarns, Umwandlung in Laubwald sowie Aufbau eines stufen naturnahen Waldes mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Bereich der Planstraße

AF₂ - Beseitigung der Weihnachtsbaumkulturen

- Renaturierung des Quellbereichs, Anpflanzen von autochthonen Gehölzen

- Erhalt der Gehölzreihe mit Seggen

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

PR₁ Innerhalb der mit PR₁ (private Planfläche) gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 100 m² Planfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 2 m²).

PR₂ Die mit PR₂ (private Planfläche) gekennzeichnete Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Dabei sind auf je 100 m² Planfläche mindestens 2 Bäume sowie 26 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Zufahrten sind in der erforderlichen Breite zulässig. Stellplätze werden in dieser Fläche zugelassen, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengraspflastersteine mit Rasengras, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.) hergestellt werden. 40 % der Fläche dürfen für Stellplätze verwendet werden.

5.2.1 Artenliste

Baumarten, Pflanzgröße STU 16/18:

Spitzahorn Acer platanoides

Feldahorn Acer campestre

Bergahorn Acer pseudoplatanus

Hainbuche Cerasus betulus

Vogelkirsche Prunus avium

Stieleiche Quercus robur

Dauereiche Quercus petraea

Winterlinde Tilia cordata

Hundrose Rosa canina

Sträucher, Pflanzgröße 80/100:

Feldahorn Acer campestre

Roter Hainbuche Cornus sanguinea

Hazel Corylus avellana

Weißdorn Crataegus monogyna

Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Faulbaum Fraxile alnus

Liguster Ligustrum vulgare

Heckenkirsche Lonicera in Sorten

Schlehe Prunus spinosa

Hundrose Rosa canina

Mindest 80 % der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.

5.2.2 Sonstige Bepflanzungen

Soweit die Fassadenbepflanzung und die Bepflanzung der Bäume und Sträucher bei überwiegender geschlossener Ausgestaltung der Fassaden mit Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten durchzuführen:

Selbstklimmer:

Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata

'Veitchii'

Efeu Hedera helix

Mit Kletterhilfen:

Begrebe Clematis montana

'Vitalba'

Clematis in Arten

Hopfen Humulus lupulus

Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Lonicera in Arten

Kletterrosen Polygonum mubertii

Rosa in Arten

Vitis vinifera

Wisteria sinensis

Klettergerüste sollten dabei einen Astabstand von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sind mindestens 5 Pflanzen der o.g. Sorten zu pflanzen und zu pflegen. Bei Selbstklimmern sind an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB, § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Baukörper, deren Außenwänden 60 m überschreiten, sind mindestens alle 15 m durch Vor- und Rücksprünge vertikal zu gliedern.

2. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Große Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbton von abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen. Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkersteinen und Fliesenmaterialien sind nicht zugelassen.

3. 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 Flachdachflächen zulässig. Flachdachflächen sind dabei mit Dachbegrünungen (Gräser, Stauden, Sträucher) zu gestalten. Für die Dachbegrünung sind Tonziegel, Betondachsteine, kleinformatige Wäldchenplatten in der Farbe rotbraun bis braun zulässig.

4. 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 Außenwänden der Gebäude nur auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in großer Farbgebung sind unzulässig.

Eine Blendung oder Ablenkung des Straßenverkehrs auf der Landesstraße 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 Fassade sind nicht zulässig.

5. Grünflächenanteil im Gewerbegebiet

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

6. Anlage von Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungssystem 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 Kanalsystem zuzuführen.

7. Einfriedungen

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 Wände wirken (Stichtschutzwände) sind unzulässig. Wenn seitliche oder rückwärtige Einfriedungen durch Maschenrostzäune hergestellt werden, sind diese zu bündeln oder durch dicke Pflanzungen in der optischen Wirkung zu verbessern.

8. Mülltonnen

Mülltonnen und Containerstellplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Sowohl Mülltonnenstellplätze als auch Containerstellplätze sind mit Buschwerk dicht zu umplanzen.

9. Begrünung von Stellplätzen

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

Besonders geeignet sind z.B.:

Spitzahorn Acer platanoides

Bergahorn Acer pseudoplatanus

Stieleiche Quercus robur

10. Begrünung/Bepflanzung von Böschungen

Böschungen sind grundsätzlich zu begrünen. Soweit sie nicht durch Überlagerungen der Pflanzfestsetzung nach Ziffer 5.2 (PR₁, + PR₂) oder durch Freihalteflächen (Sichtdreieck im Einmündungsbereich zu der L 3199) landschaftsplanmäßig geregelt sind, sind Böschungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² Böschungsfäche mind. 25 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Hinweise

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

b) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekanntwerden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

c) Alle Schornsteine sind mit ausreichend markanten Funktionsgleichungen zu versehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

2. § 11 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 127

3. § 11 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) 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. 655)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachthal hat am 10.3.94 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Am 20.3.1994 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.4.94 bis 21.5.94.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.3.94 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachthal hat am 19.9.1996 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 19 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

4. INKRAFTTRETEN

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde festgestellt.

Am 19.9.1996 wurde die Durchführung des Anzeigungsverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Flörsbachthal, den 19.9.1996

DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS

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

Flörsbachthal, den 19.9.1996

KATASTERAMT

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal, den 19.9.1996

Flörsbachthal