



GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Großesluder

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet "Am Tiefenfurth"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG)
9. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 3/1 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 8 Gebäude - Bestand

- x G = 277,8 Geländehöhe in Meter über Normalnull
- Gebäude - Planung

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Baustraßen der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Durch die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gewerbegebiet "Am Tiefenfurth" werden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7, BauGB)

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

GE

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeiten oder weiterverarbeiten haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

GE_e

- 2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach 2.1 festgesetzten Auflagen gelten auch im eingeschränkten Gewerbegebiet, zusätzlich sind keine Betriebe zulässig, die das Wohnen wesentlich stören.

- 2.3 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8 (§ 19 BauNVO)

- 2.4 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt z.B. 3,4 (§ 20 BauNVO)

- 2.5 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Höhe) (§ 16, Abs. 5 BauNVO)

- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

- 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Zulässige max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull, z.B. 295,0 m ü NN.

- 5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2 Private Verkehrsfläche

- 5.3 Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz

- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

- 6.1 Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- 6.2 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

- 7. Pflanzbindungen, Anpflanzen + Erhalt v. Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

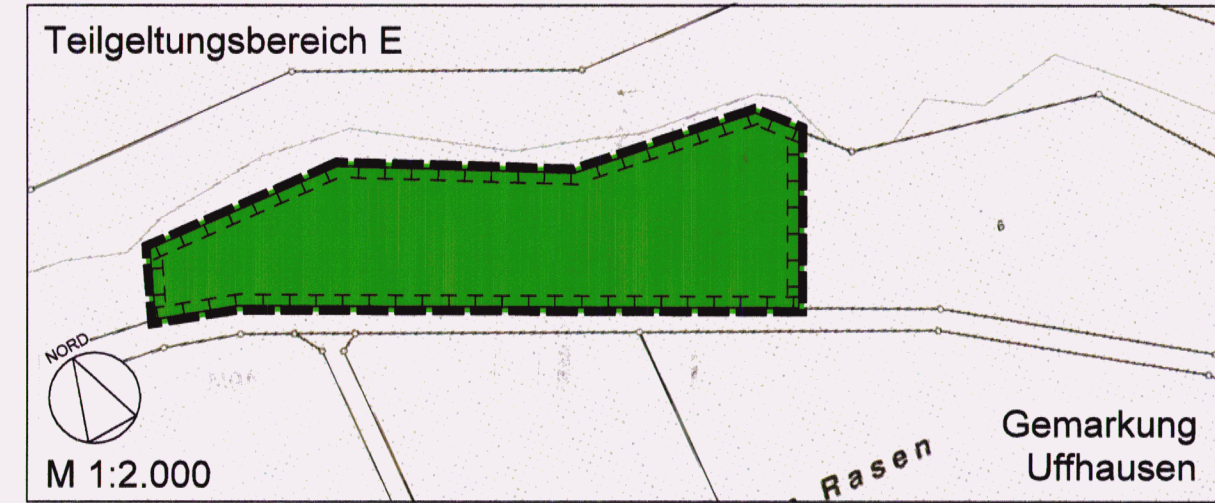
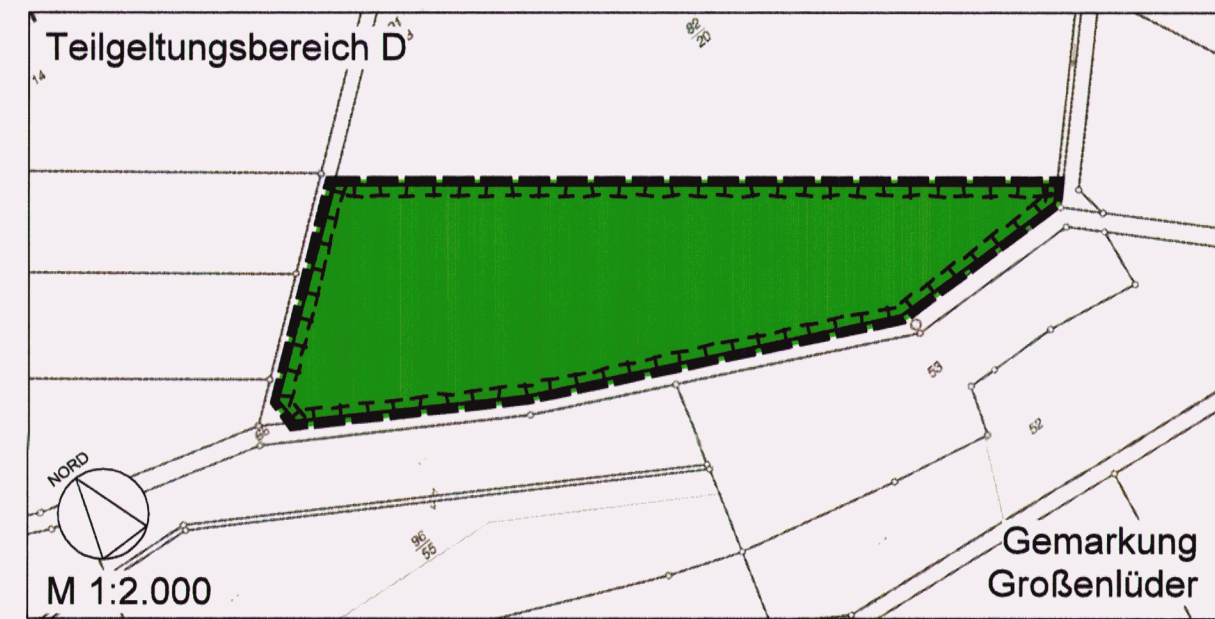
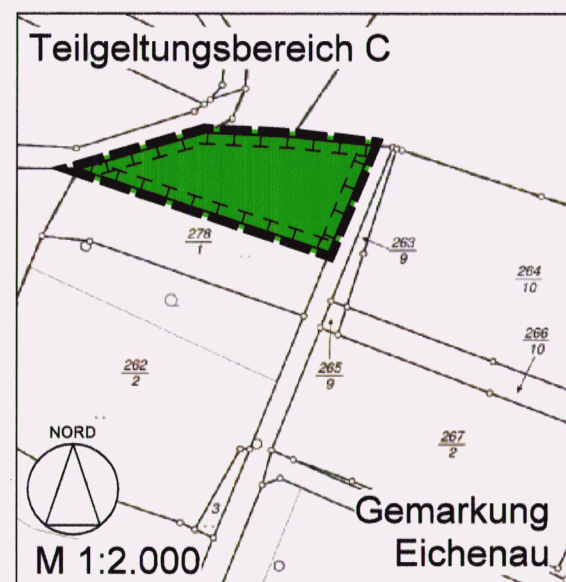
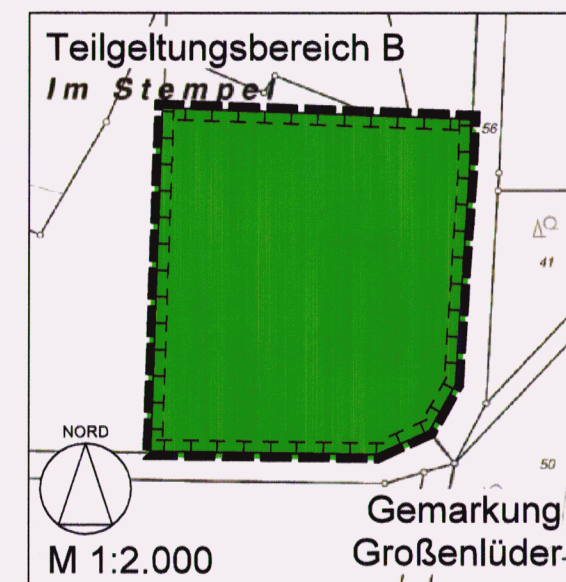
- 7.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Die Gehölze sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen. Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Sträucher min. 0,6 - 1,0 m hoch:

Feldahorn (Acer campestre)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuss (Corylus avellana)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Himbeere (Rubus idaeus)

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.



- 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)

- 8.1 Externe Ausgleichsflächen

Teilgeltungsbereich B
Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Großesluder, Flur 2, Flurstück 44 mit einer Größe von 6.800 qm ist mit dem Entwicklungsziel "Laubmischwald" aufzuforsten.

Teilgeltungsbereich C
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Eichenau, Flur 2, Flurstück 277/1 mit einer Größe von 1.220 qm ist eine Blühfläche anzulegen. Diese ist durch Umbruch und Neueinsaat alle 5 bis 7 Jahre dauerhaft zu sichern.

Teilgeltungsbereich D
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Großesluder, Flur 2, Flurstück 81/19 mit einer Größe von 8.700 qm ist ein Feldgehölz mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Teilgeltungsbereich E
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Uffhausen, Flur 10, Flurstück 6 mit einer Größe von 6.200 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Mahd nach dem 15.06.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 HBO)

- 1.1 Dachform, -neigung
- Als Dachform sind geneigte Dächer und Flachdächer mit Neigungen von 0° bis 15° zulässig.

- 1.2 Fassaden
- Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

- 1.3 Werbeanlagen
- Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.

- 1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
- Bzgl. Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großesluder.

- 1.5 Einfriedungen
- Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Unterkante muß mind. 15 cm über dem Erdboden liegen.

VERFAHRENSVERMERKE

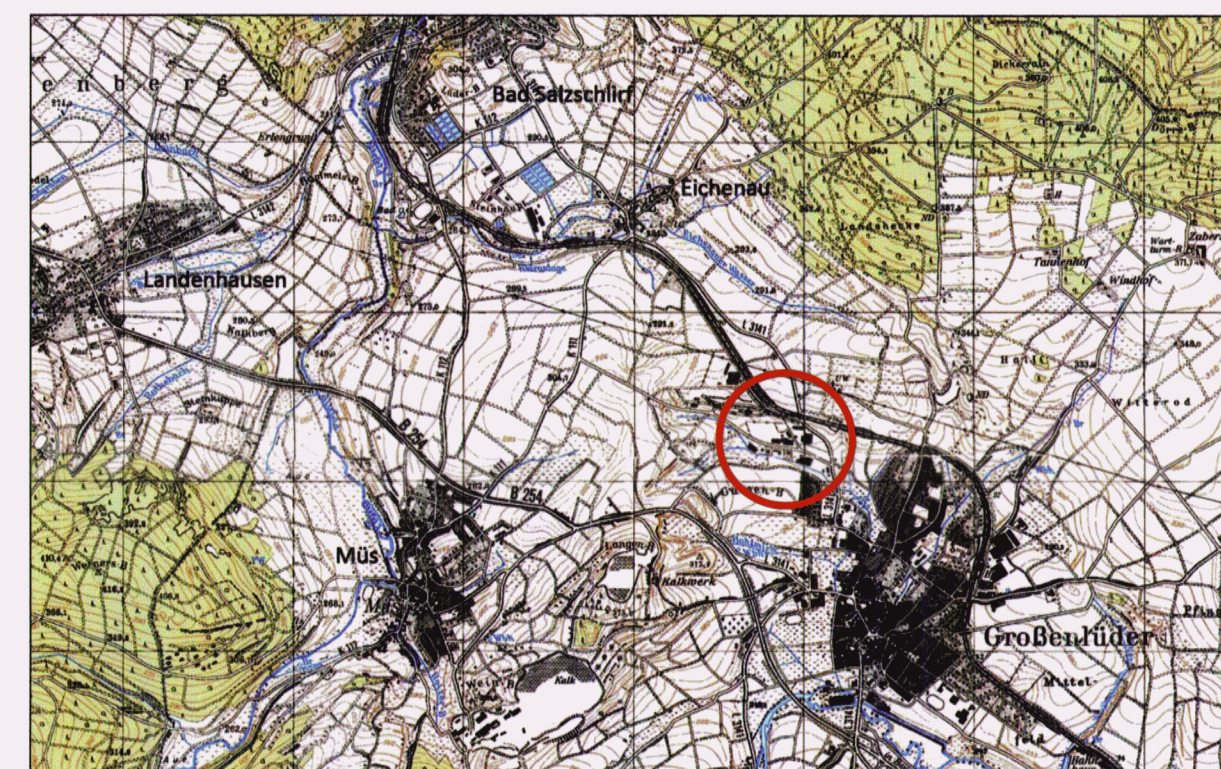
1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gewerbegebiet "Am Tiefenfurth" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 05.06.2013 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 (1) BauGB mit Frist bis zum 14.06.2013 stattgefunden.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats vom 10.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat im selben Zeitraum stattgefunden.
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2014 die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großesluder, den 8. Aug. 2014

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großesluder
- Dietrich -
Bürgermeister

Großesluder, den 8. Aug. 2014

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großesluder
- Dietrich -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Großesluder

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet "Am Tiefenfurth"

26. Mai 2014

Hergel + Wienöder

Landschafts- + Städtebauarchitekten
Thieling 32 · 36154 Eichenau
Tel.: 03620302-33 Fax: 03620302-29
E-Mail: hurgel@hergel-wienoder.de
www.hergel-wienoder.de