



GEMEINDE DIPPERZ Ortsteil Dipperz

Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

3. Änderung + Erweiterung

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)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer		Geltungsbereichsgrenze Urplan
	Gebäude - Bestand		Bereich Bebauungsplan Nr.17

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.

Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist möglichst umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insekten-schonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Leuchten sollen nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtung von Gehölzen, großflächige Anstrahlung, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind zu vermeiden. Die Leuchtdichte soll sich an der Umgebungshelligkeit orientieren und Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlenden Flächen dunkel gehalten werden sowie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen bzw. Normen nicht überschreiten. Sie sollen bedarfsorientiert geschaltet sein und in den Nachtstunden reduziert bzw. abgeschaltet werden sowie geringe Blaulichtanteile besitzen (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

Durch die folgenden Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" 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)
 - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) /
 - 2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig sind Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur. Ausnahmsweise dürfen die ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auf min. 50% der Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu installieren.

Im GEE zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe mit niedrigem Emissionspotential, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit max. Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm von 60dB(A) tagsüber und deren Betriebszeiten sich im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) befinden. Zur anteiligen Verteilung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind bei Ansiedlung lärmrelevanter Gewerbebetriebe Schallschutzgutachten zu erstellen.

- 0,6
- (1,2)
- II
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

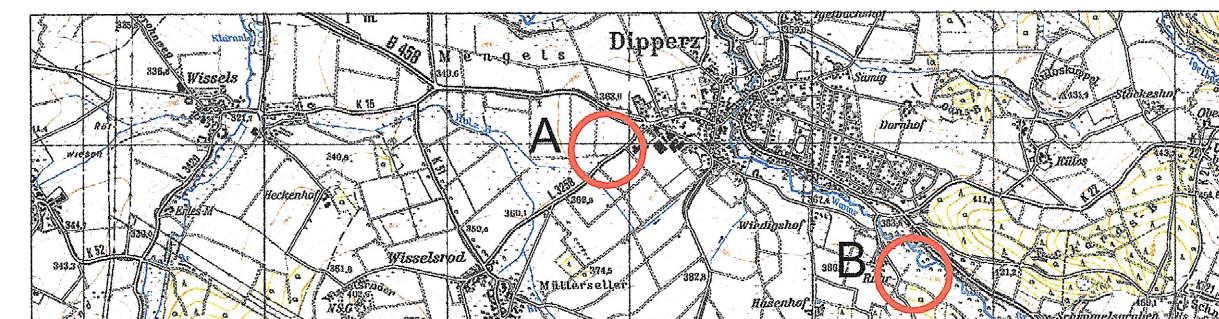
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 4.1 Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern - Firsthöhe ist die Gesamtgebäudehöhe über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - 5.2 Temporär von Bebauung freizuhalten Fläche mit Nutzungsziel "Öffentliche Verkehrsfläche"
 - 5.3 Bauverbotszone Bundes-/ Landesstraße
 - 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - 6.1 Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB) zugunsten der Abwasserentsorgung
7. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen. Mindestabstand von Bäumen (Heistern) vom Fahrbahnrand der B 485: 7,5m
Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), **Sträucher**, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
 - 8.1 Flächen für Maßnahmen z. Schutz und z. Pflege von Natur und Landschaft
Die umgrenzte Fläche ist extensiv im jährlichen Wechsel zwischen Weide und Mahd zu nutzen. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind verboten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 u. 5. HBO)
 - 1.1 Dächer
Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
Dächer sind in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 1.2 Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien / Anstrichen sind nicht zulässig, es sind gedeckte Farben auszuwählen. Baulich ungeschlossene Außenwandflächen über eine Länge von 8 m sind durch Rank- oder Kletterpflanzen zu unterbrechen.
Ranker für Schattenwände, z.B.: Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjellieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum auberti)
Ranker für Sonnenwände, z.B.: Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- 1.3 Werbeanlagen
Mit laufender Schrift versehene / blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
2. Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form (z.B. Maschendraht, Metallgitter oder Holzlatten) bis zu einer Höhe von 2,0 m mit einem Abstand von mind. 0,2 m zur Geländeoberfläche zulässig.
Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt der Mindestabstand eines Zauns zur Grundstücksgrenze 0,5 m (gem. § 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 27.06.2019 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße".
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand von 28.10.2019 bis 22.11.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand mit Frist bis zum 22.11.2019 statt.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 20.04.2020 eingeholt worden.
4. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020 erneut öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 08.07.2020 eingeholt worden.
5. Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung beschloss am 16.07.2020 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
Dipperz, den 17.07.2020
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister
6. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" in Kraft.
Dipperz, den 22.07.2020
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister



GEMEINDE DIPPERZ OT Dipperz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" 3. Änderung + Erweiterung

Satzung 16.07.2020 | Wienröder Stadt Land Regional | www.silwienroeder.de