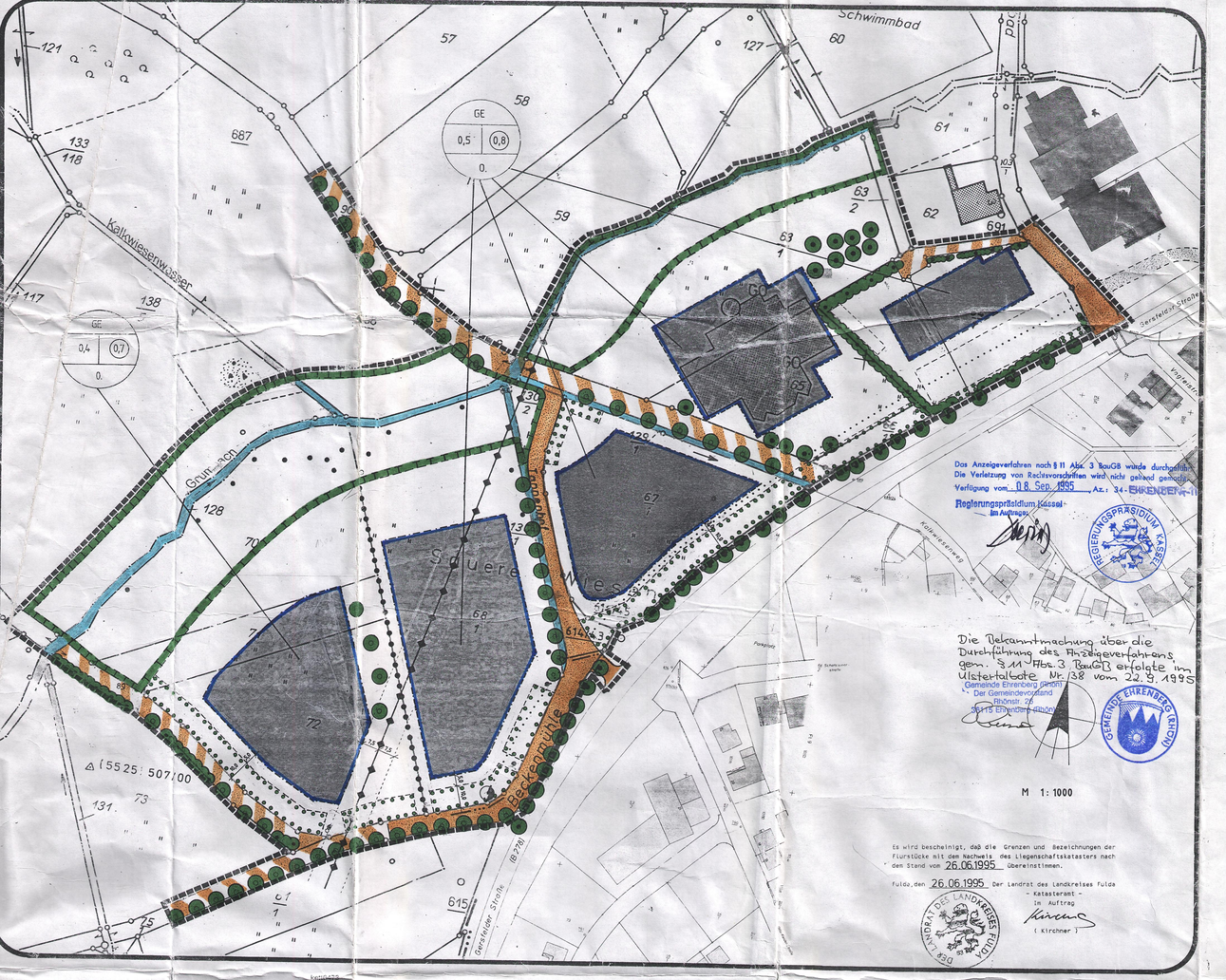


SETZLICHE GRUNDLAGEN

Ehrenberg-Wüstensachsen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.

Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatsch 6) der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatsch 6 vom 22.04.1993.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

T UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl GRZ (§ 13 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

WEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o. — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 Bau NVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (das Anlegen von Parkplätzen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

geplante Abfahrt von der B 278

Landwirtschaftlicher Weg, private Erschließungsstraße

Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (20 m entlang des Fahrbahnrandes)

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN BZW. DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Geplante Trafostation

Bestehende 20 KV - Freileitung

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bachlauf des Grumbaches

Entwässerungsgräben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

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

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bindung für den Erhalt wertvoller Pflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (für Einkaufsmarkt - und Schwimmbadbesucher)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

Flurgrenzen

Maßzahlen

Bestehende Bebauung

B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	
GE	O	0,5 0,4	0,8 0,7	Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, wo entsprechende betriebliche Umstände es erfordern.

Einschränkungen:

Grundsätzlich ist der Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück 64/1, im nordöstlichen Geltungsbereich, westlich angrenzend an die Straße "Am Schwimmbad" ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 800 m² zulässig.

Auf dem Flurstück 68/1 ist die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes geplant. In diesem Bereich ist ebenfalls ein Verkaufsraum mit einer Fläche von unter 200 m² zulässig.

Sonstige Nutzungseinschränkungen: (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23/24 BauGB und § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:)

Zulässig sind nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 Der TA - Luft in der Fassung vom 28.02.1983 abzuleiten.

Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 7.00 m.

Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Firsthöhe der Gebäude soll 11,50 m nicht überschreiten. Für den Betrieb der Schreinerei darf der untergeordnete Gebäudeteil des Silos eine Höhe von 16,50 m erreichen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten (Straßenquerschnitt). Die versiegelte Fahrspur darf max. 5,50 m betragen, der vorhandene Graben bleibt erhalten.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte können max. um 5 m verschoben werden, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und das Überlandwerk Fulda sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 8 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4. BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 A BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Maßnahmen im öffentlichen Bereich

- Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (innerhalb eines Grünstreifens) sind standortgerechte Laubbäume (H, 3 x v., m. B, 16 - 18) zu pflanzen. Empfohlen werden hier u. a. folgende Arten:

  Pflanzliste 1:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Maßnahmen auf privaten Grundstücken

- Der Anteil wasserundurchlässig befestigter Flächen ist auf einem betriebstechnisch zwingend erforderlichen Anteil an der gesamten Grundstücksfläche zu beschränken. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
- Für jeweils 300 m² überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm (H 3 x v, m. B., 18 - 20) zu pflanzen. Zu verwenden sind hier Arten der pot. nat. Vegetation, z. B.

  Pflanzliste 2:

Esche	(fraxinus exelsior)
Bergahorn	(Acer platanoides)
Spitzahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buch	(Fagus sylvatica)

- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 1 Rank- u./o. Kletterpflanze zu bepflanzen. Ggfs. sind entspr. Rank- u./o. Kletterhilfen vorzusehen.
- Einfriedigungen, vor allem Zäune sind mit Rank- u./o. Kletterpflanzen zu bepflanzen. Pro 3 lfd. m Zaun ist jeweils 1 Rank- u./o. Kletterpflanze vorzusehen. Die Einfridigungen sind ohne Sockel auszuführen.
- Park- u./o. Stellplatzflächen sind durch Bäume, Hecken und Sträucher abzuschirmen. Zur Gliederung der Park- u. Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 Laubbaum (H, 3 x v. m. B., 18 - 20) zu pflanzen.

Arten:

Pflanzliste 3:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)

- Anlage einer freiwachsenden Hecke von mind. 10 m Breite aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern der hier pot. nat. Vegetation entlang der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße bzw. dem landwirtschaftlichen Weg als äußere Eingrünung bzw. Abschirmung.
- Anlage einer freiwachsenden Hecke von mindestens 2 m Breite aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern der hier pot. nat. Vegetation entlang den Grundstücksgrenzen einzelner Grundstücke. Zu verwenden sind:

  Pflanzliste 4:

  Bäume (Hei., 3 x v., m. B., 150 -175)

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus patraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

  Sträucher (St., 2 x v., o. B., 100 - 150)

Hasel	(Corylus avellana)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im öffentlichen Bereich

- Pflanzung von Baumreihen entlang der Wegparzellen 90/1 und 75/1

Pflanzliste 5:

Bäume (H, 3 x v., o. B., 14 -16)

Bergahorn	(Acker pseudoplatanus)
Berguime	(Ulmus glabra)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen

- Eine ca. 18.000 m² große Wiesenfläche angrenzend an den Grumbach wird aus der derzeitigen Nutzung genommen und der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Betroffen sind Teilbereiche der Flurstücke 70; 68/1; 63/1 südlich des Grumbaches und ein Teilbereich des Flurstückes 138/5 nördlich des Grumbaches.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

C.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in zurückhaltenden, der Landschaft angepaßten Farbtönen anzulegen. Empfohlen wird eine Holzverschalung.

BÖSCHUNGEN

Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 3 angelegt werden. Stützmauern sind bis max. 2,00 m zulässig, sie sollten möglichst berankt werden.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von mind. 15° - 25°. Für Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 15 ° - 35° erlaubt.

Wohnhäuser für Betriebsangehörige dürfen eine Dachneigung bis 45 ° haben.

Die Dachdeckung hat in roten Farbtönen zu erfolgen.

EINFRIEDIGUNGEN (vgl. Maßnahmen auf privaten Grundstücken - Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Einfriedungen sind als geschlossene Mauer unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m sind zulässig, jedoch ohne Sockel auszuführen.

WERBUNG

Werbungsträger auf Dachflächen sind unzulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen.

D.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).
Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Solaranlagen

Auf den Erlaß d. Hes. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung un des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- Der Einbau muß auf einer ausreichend dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 100 mm erfolgen.
- Es muß eine Löschwasserentnahme von 800 ltr/min bei einem Mindestfließdruck von 3-4 bar für 2 Stunden gewährleistet sein. Bei der gleichzeitigen Entnahme aus mehreren Hydranten darf der Druck nicht unter 2 bar absinken.
- Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer im Löschwasserbereich von 300 m sichergestellt werden, so muß die erforderliche Löschwassermenge in einer Zisterne bereitgestellt werden.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Tollettenspülung der Gartenbewässerung verwendet werden.

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

E.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

- siehe Bebauungsplan-

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

2. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 23.03.30.... beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.02.30... öffentlich bekanntgemacht.

Der Beschluß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 9.03.95 und wurde am 11.03.95... ortsüblich bekanntgemacht.

Wüstensachsen, 5.7.95

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schreiner, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 25.05.90.. ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis 8.06.90..

Wüstensachsen, 5.7.95

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schreiner, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.12.90...

5. Auslegungsbeschluß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg OT Wüstensachsen am 30.09.92... beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.10.92... bis 18.11.92 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 3.10.92..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wüstensachsen, 5.7.95

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schreiner, Bürgermeister

6. Erneuter eingeschränkter Auslegungsbeschluß

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ..... wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg OT Wüstensachsen am 3.03.95... beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 21.03.95 bis 28.04.95.. gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 13.03.95... ortsüblich bekanntgemacht.

Wüstensachsen, 5.7.95

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schreiner, Bürgermeister

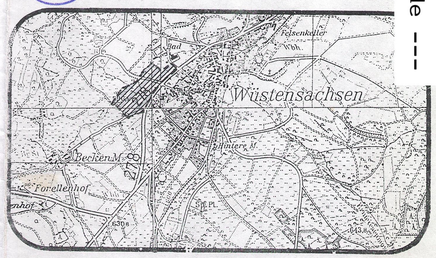
7. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 22.06.95 beschlossen worden.

Wüstensachsen, 5.7.95

(Siegel) GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schreiner, Bürgermeister



1. Änderung des Planes Nr. 1, Gewerbegebiet Wüstensachsen v. 15.5.98

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET WÜSTENSACHSEN
GEM. EHRENBERG, OT WÜSTENSACHSEN

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB.: KETTER-EICHERT GEZ.: REITH
36043 FULDA
KÜNZELLER STR. 11
TEL.: (0661) 92814-0
FAX: 0661 92814.50

GEZ.: JUNI 1991 GEÄND.: OKT. 1994 GEÄND.: MÄRZ 1995 JUNI 1995

--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---