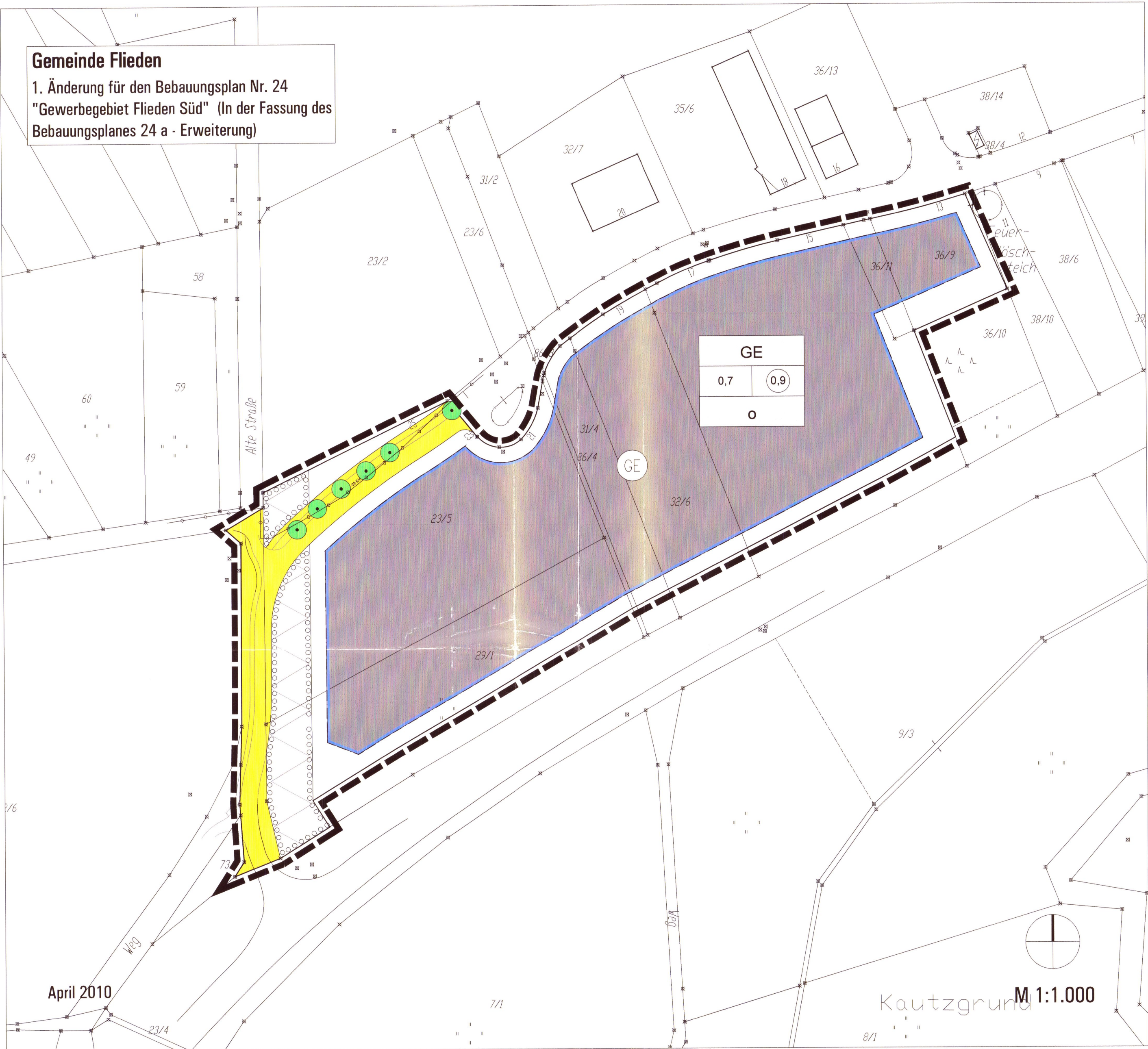




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)

Nicht überbaubare Flächen

offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)

Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Stromleitung (unterirdisch)

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20, 25 BauGB)

Anlage eines (Sicht-)Schutz-/Walls bis 1m über Gelände

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25, (6) BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Hinweise

Flurstücksgrenze und -nummer

Grünland

Gebäude und Gebäudenummer

NUTZUNGSSCHABLONE

Fallschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Gemeinde Flieden

1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Flieden Süd" (In der Fassung des Bebauungsplanes 24 a - Erweiterung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 9 BauNVO ist in den als "Gewerbegebiet" festgesetzten Bereichen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der der Betriebsfläche einnehmen (max. 10 % der überbauten Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m² pro Betrieb.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 (4) 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

5. Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Die erforderlichen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind vorhanden.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzarten

Bäume: Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Salweide, Eberesche, Feldahorn, Esche.

Sträucher: Hasel, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Traubenholunder.

Eingrünung

Anpflanzen eines stufig aufgebauten Gehölzstreifens (Mindestbreite s. Plan) unter Verwendung der oben aufgeführten Arten. Vorzusehen ist jeweils eine Pflanze pro 1,5 m².

Durchgünung

Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraße unter Verwendung der oben aufgeführten Arten.

Begrünung der Einzelgrundstücke

Der Anteil der versiegelten Fläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für je 500 qm versiegelte Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Auf den Grundstücken ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Park- und Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden.

Zwischen aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücken sind je zur Hälfte Pflanzriegel mit einer Gesamtmindestbreite von 5 m im Rahmen der privaten Begrünungsmaßnahmen anzulegen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu bepflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 81 HBO

Dachform und -gestaltung

Erlaubt sind Satteldächer, versetzte Pultdächer oder gegliederte Flachdächer. Sheddächer sind erlaubt, wenn betriebliche Umstände es erfordern.

Bei den Dachflächen sind hellgraue, weiße oder glänzende Materialien nicht zulässig.

Aussenwände

Die Aussenwände der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

Einfriedungen

Die zur äusseren Eingrünung des Gebietes gepl. Hecken sollen außerhalb der betrieblichen Zäune liegen.

Einfriedungen zur L3372 hin sind tür- und torlos anzulegen.

Durchgehende Einfriedungen wie z.B. wie z.B. feingliedrige Maschenzäune müssen eine Mindestbodenabstand von 20 cm aufweisen. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Werbung

Werbeträger dürfen nur in die Aussenwandflächen integriert werden. Auf Dachflächen sind sie unzulässig.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

2. Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

3. Verwertung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Fall einer geplanten Versickerung sollen Anlagen unter Beachtung der Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes A 117- Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - konzipiert, gebaut und betrieben werden.

4. Empfehlungen zu Telekommunikationsanlagen

Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie wird empfohlen, dass die jeweiligen Bauherren ein Rohrrohr bis zur Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg zur Verfügung stellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO 2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenenverordnung 1990 - PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.10.2009 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 47/2009 am 20.11.2009 bekannt gegeben.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. xx/xxxx am xx.xx.xxxx bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschl. xx.xx.xxxx.

3. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 06.02.2010 bis einschl. 08.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 04/2010 am 29.01.2010 bekannt gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 29.04.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 29.04.2010 beschlossen.

Flieden, 14.05.2010

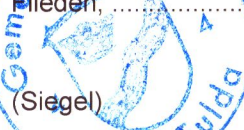


W. Kress (Bürgermeister)

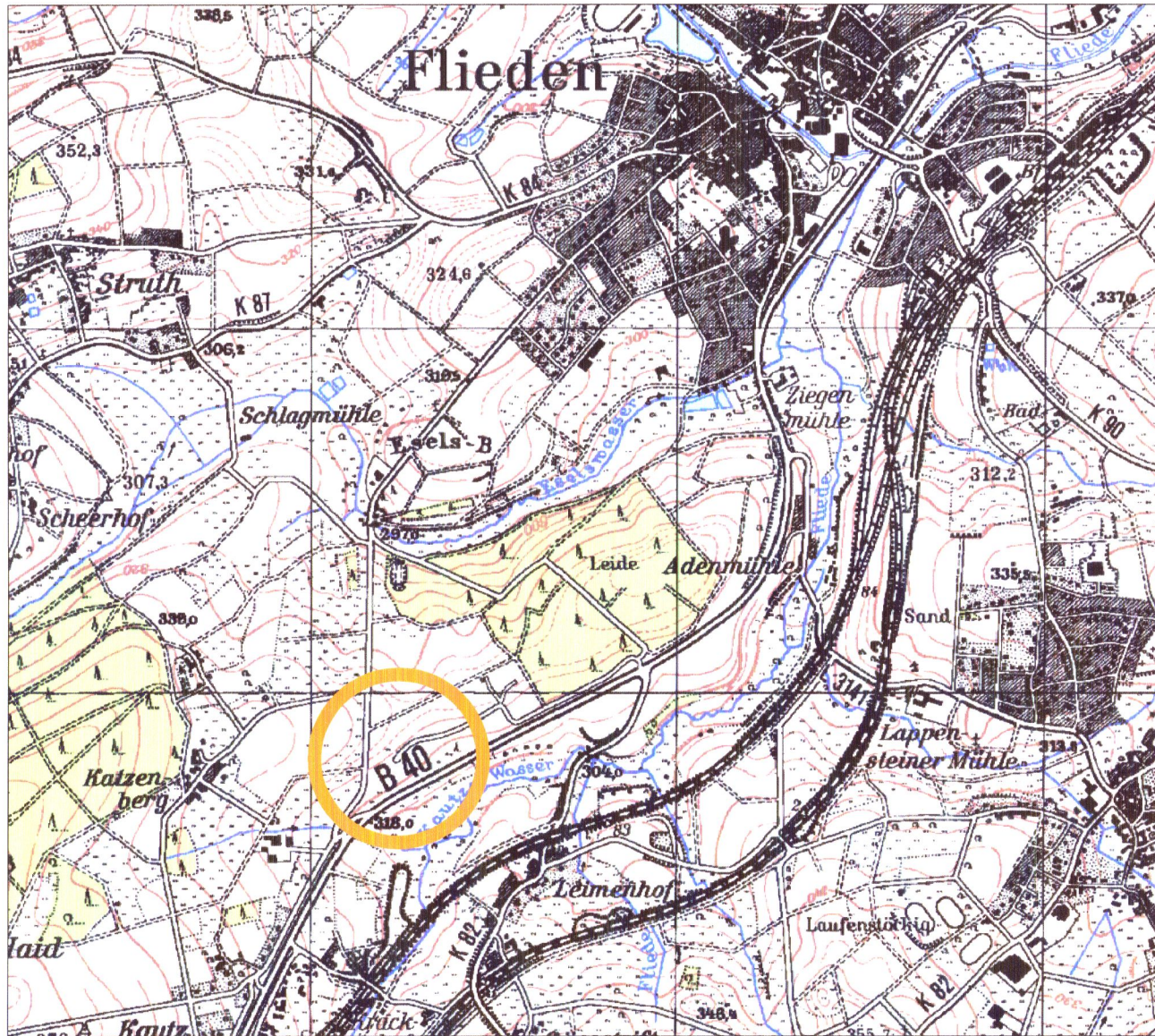
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19/2010 am 14.05.2010 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauplan, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, 14.05.2010



W. Kress (Bürgermeister)



ÜBERSICHTSKARTE, Topographische Karte (TK 25)

GEMEINDE FLIEDEN LANDKREIS FULDA OT Flieden



1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Flieden Süd" (In der Fassung des Bebauungsplanes 24 a - Erweiterung)

April 2010

PLANUNGS RAUSCH