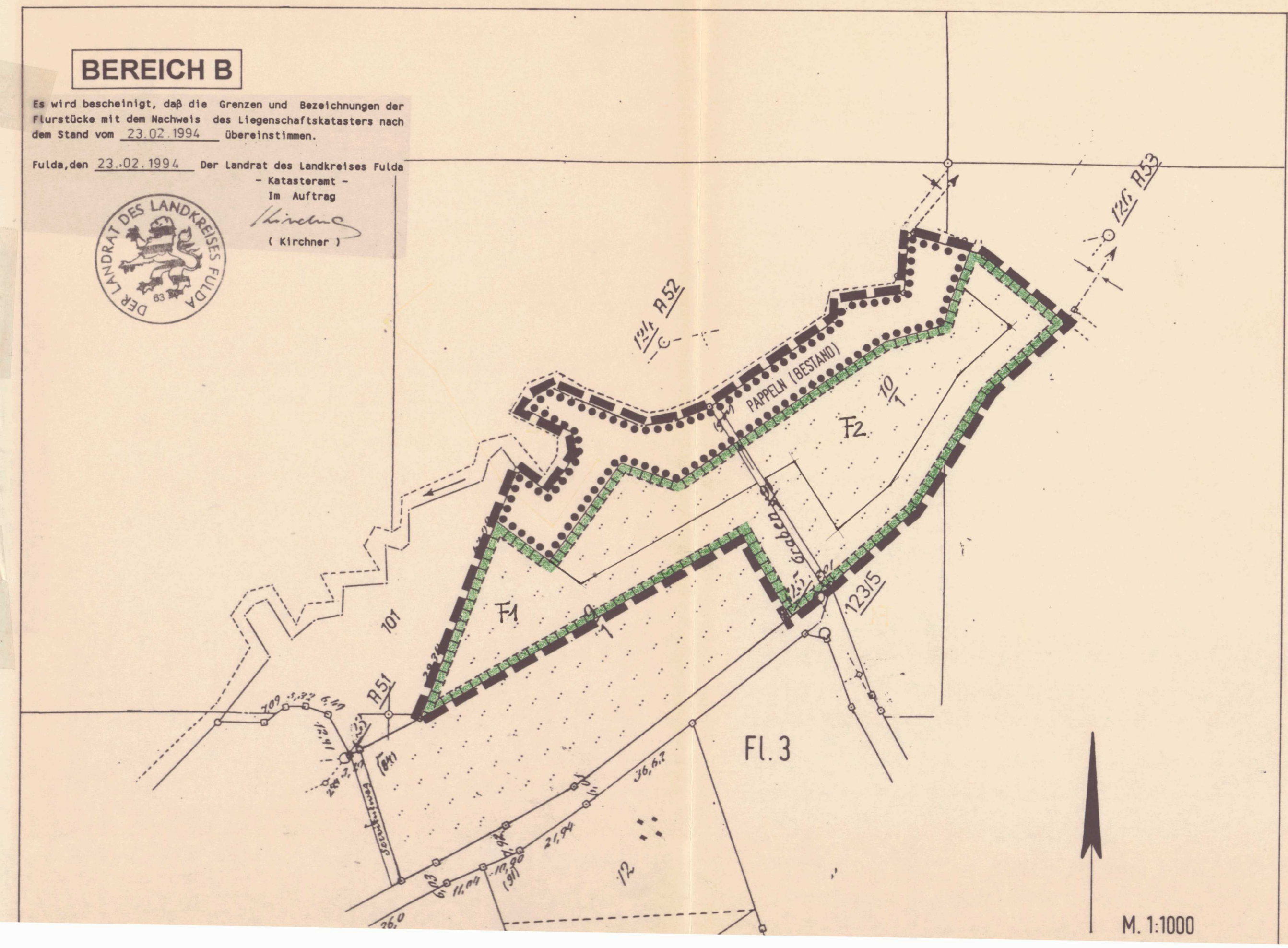
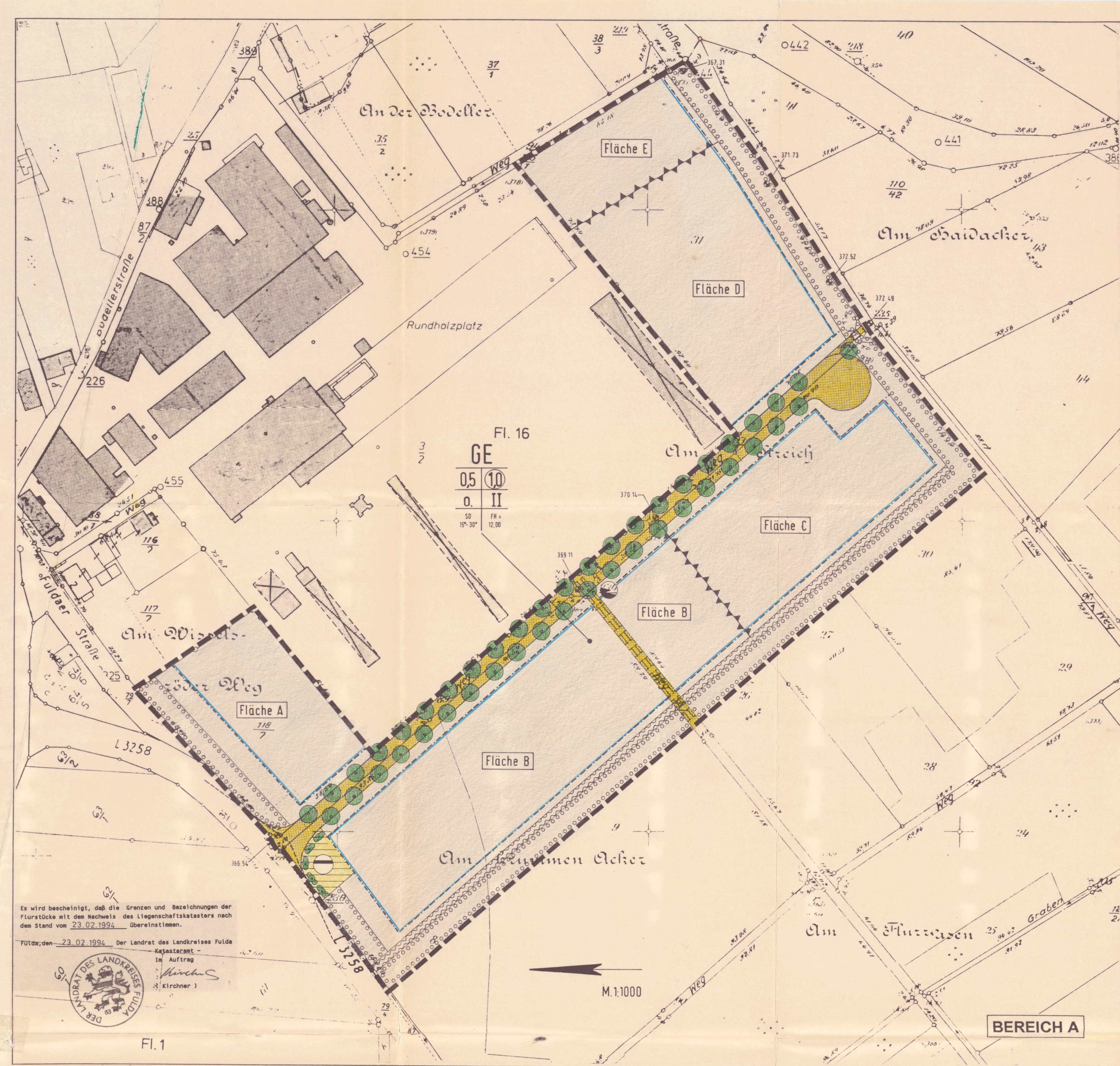




GEMEINDE DIPPERZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
IM ORTSTEIL DIPPERZ

"GEWERBEBEIET NR. 1
WISSELSRODER STRASSE"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990
- der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990
- des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und der auf § 9, Abs. 4, BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. Seite 102)
- in Verbindung mit § 116 HBO

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7, BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 1)
- 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 10 Geschöfflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- 0. offene Bauweise (§ 22, Abs. 4, BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 2)
- flh= 12,00 max. Firsthöhe (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 3)
- 50 Satteldach (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 8.1)
- 15°-30° Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 8.1)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 4)
- Fußweg
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)
- Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung und der Energieversorgung (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser Fläche für ein Regenrückhaltebecken (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 und 15 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität Fläche für eine Trafostation (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 10)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 4)
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11)
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 1, Abs. 4 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 6.1)
- Fläche A Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen unterschiedlicher zulässiger Schalleistungspegel (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 6.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen als Bestandteile von Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sich die angebotenen Waren auf die Produktpalette des jeweiligen Betriebes beschränken.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In der offenen Bauweise sollen die zu errichtenden Baukörper straßenseitig eine Länge von 30 m nicht überschreiten. Sollten aus funktionellen Gründen längere Baukörper erforderlich werden, so ist auf eine deutliche Gliederung der Fassaden zu achten.
- Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet darf die Firsthöhe der Gebäude 12,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Achse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.
Ausnahmeweise sind höhere Gebäudehöhen zulässig, sofern diese durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind.
- Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße sicherzustellen.
An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen, hierbei sind zu verwenden:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')
- Esche (Fraxinus excelsior)
Je Gewerbegrundstück ist max. 1 Zufahrt bzw. Ausfahrt mit einer max. Breite von 12,00 m zulässig. Zur L 3258 sowie zu den landwirtschaftlichen Wegen, die an das Planungsgebiet grenzen, sind von den Gewerbegrundstücken keine Zu- bzw. Einfahrten zulässig.
- Dachflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Grundstücke südwestlich der Erschließungsstraße ist getrennt abzuheben und dem im Plan zeichnerisch festgelegten Graben zuzuführen. Alternativ kann das Dachflächenwasser auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und genutzt werden.
- Nutzungseinschränkungen (§ 1 (4) BauNVO)**
6.1 Das Gewerbegebiet wird im Sinne von Paragraph 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4N 6 88 - VGH München).
Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{WA} in Db (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzunehmende Betriebe - gemittelt über die Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

flächenbezogene Schalleistungspegel L _{WA} in dB (A)				
je m²				
Fläche				
A	B	C	D	E
tags 63	65	65	63	63
Nacht 30	48	55	52	30

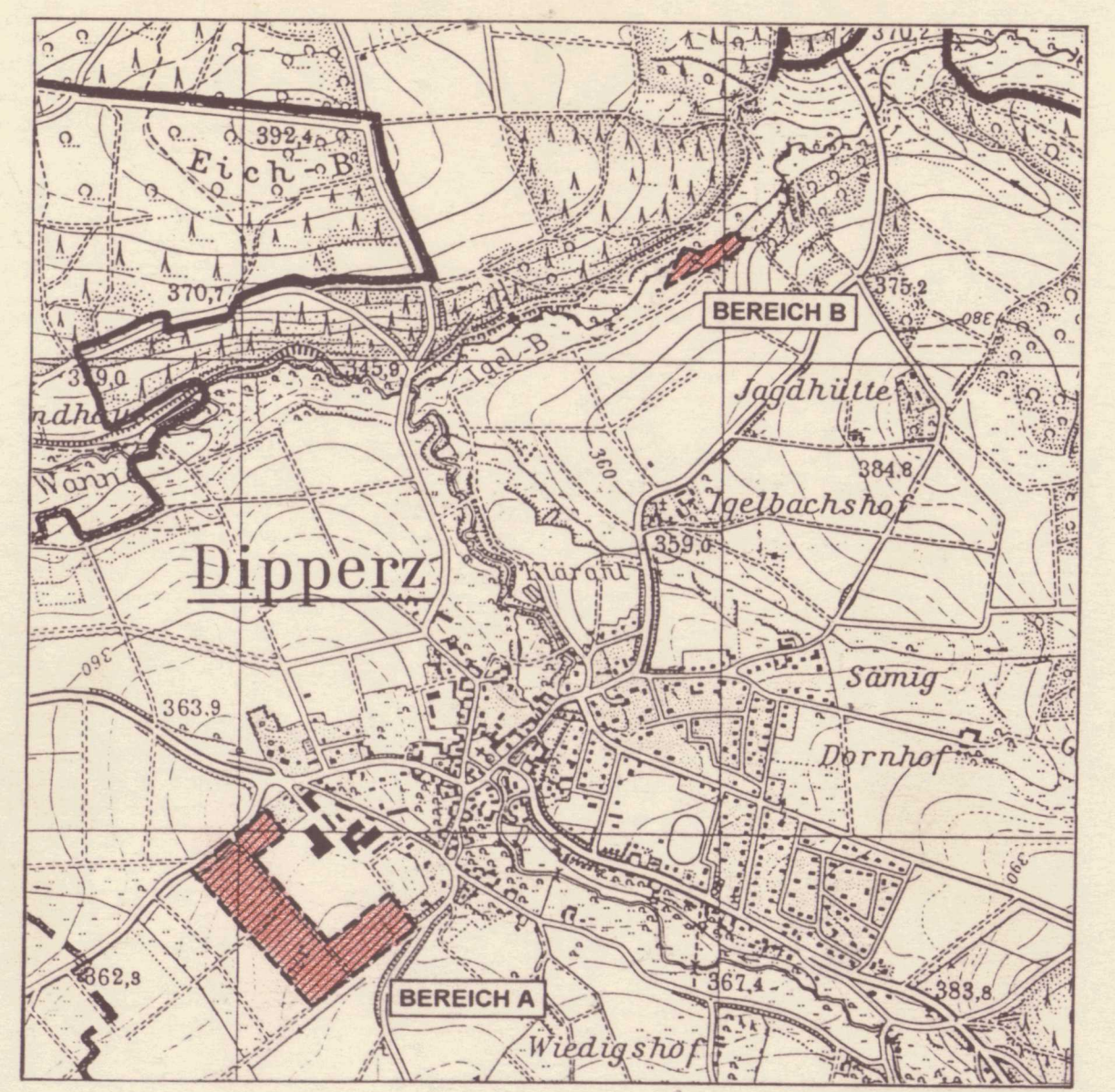
Der Gesamtschalleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} wie folgt:
L_{WA} = L_{WA} + 10 lg (S/So)
mit
S = Betriebsfläche in qm
So = 1 qm
- Zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuheben.
- Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118 (1) Nr. 1 HBO)**
8.1 Dächer
Im Planungsgebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 30° Grad zulässig. Im Falle von Dächern mit mehr als 15,00 m Spannweite sind Dachkonstruktionen entsprechend den vorgenannten Kriterien (Neigung max. 15° - 30° Grad, Firsthöhe max. 12,00 m) zu gliedern. Für die Eindeckung sind rote Materialien zu verwenden.
8.2 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Blech, Faserzementplatten, Wäschbeton, Kunststoffen und Keramikplatten sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche auf Putz-, Beton- und Steinflächen. Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen über 60 qm Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind hierbei zu verwenden:
Ranker für Schattenwände:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Efeu (Hedera helix)
- Jägerliebhaber (Lonicera cabrofilium)
- Kletterich (Polygonum aubertii)
Ranker für Sonnenwände:
- Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Gestaltung der Garagen/Carports und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Carports sind nur als begrünte Holzkonstruktionen mit Flachdach zulässig.

- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,50 m betragen. Laufende, blinkende und grelle Werbeanlagen sind unzulässig.
- Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 118 (1) Nr. 5 HBO)**
9.1 Freiflächen
Mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, wobei die Hälfte dieser Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.
Dabei sind Gehölze bzw. Gehölzgruppen zu verwenden wie:
Als Bäume und Heister:
Buche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Als Sträucher:
Wildrosen (Rosa canina)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
9.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind straßenseitig nur in Form von Hecken oder Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Metallzune bis zu einer Höhe von 2,00 m sind nur zulässig, wenn diese vollständig in Hecken integriert sind.
9.3 Stellplätze
Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist im Wechsel mit je 4 Stellplätzen je ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein 10,00 m bzw. 5,00 m breiter, im Plan zeichnerisch gekennzeichnet Streifen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen.
Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
Sträucher : 2xv, 100-150
Heister : 3xv, 250-275
Hochstämme : 3xv, StU, 16-18
Folgende Arten sind zu verwenden:
Sträucher: Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Hundrose (Rosa canina)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Groß- und mittelkronige Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Zitterpappel (Populus tremula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Im Bereich des 10 m breiten Pflanzstreifens ist darüber hinaus ein Erdwall mit einer Höhe von ca. 2,00 m aufzuschütten (Böschungseignung nicht steiler als 1:1,5).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Die zeichnerisch umgrenzte Fläche ist als extensives Dauergrünland zu pflegen:
- Nutzung als 2-schürige Wiese
- 1. Schnitt nach dem 15. Juli
- die Mahden erfolgsweise, mind. 2 Abschnitte
- keine Beweidung
- kein Einsatz von Düngemitteln, weder synthetische Dünger noch Wirtschaftsdünger
s. AUFLAGE

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 15.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1, Wisselsroder Straße", Ortsteil Dipperz, beschlossen. Der Beschluß wurde am 13.02.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Dipperz, den 15.02.94
Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 13.02.94 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 13.02.94 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
Dipperz, den 15.02.94
Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1, Wisselsroder Straße", OT Dipperz hat über die Dauer eines Monats vom 13.02.94 bis 16.03.94 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.02.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dipperz, den 15.02.94
Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 10.02.94 den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1, Wisselsroder Straße", OT Dipperz, als Satzung beschlossen.
Dipperz, den 15.02.94 11. 9. 94
Der Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister
- Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums
Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgelaufen. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Aufgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 09. Mai 1994, Az.: 34-DIPPERZ-11
Regierungspräsidium Kassel
Helmuth
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1, Wisselsroder Straße", OT Dipperz wurde gem. § 12 BauGB am 09.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1, Wisselsroder Straße", OT Dipperz, rechtsverbindlich.
Dipperz, den 6. 9. 95
Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister



GEMEINDE DIPPERZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
ORTSTEIL DIPPERZ
"GEWERBEBEIET NR. 1
WISSELSRODER STRASSE"