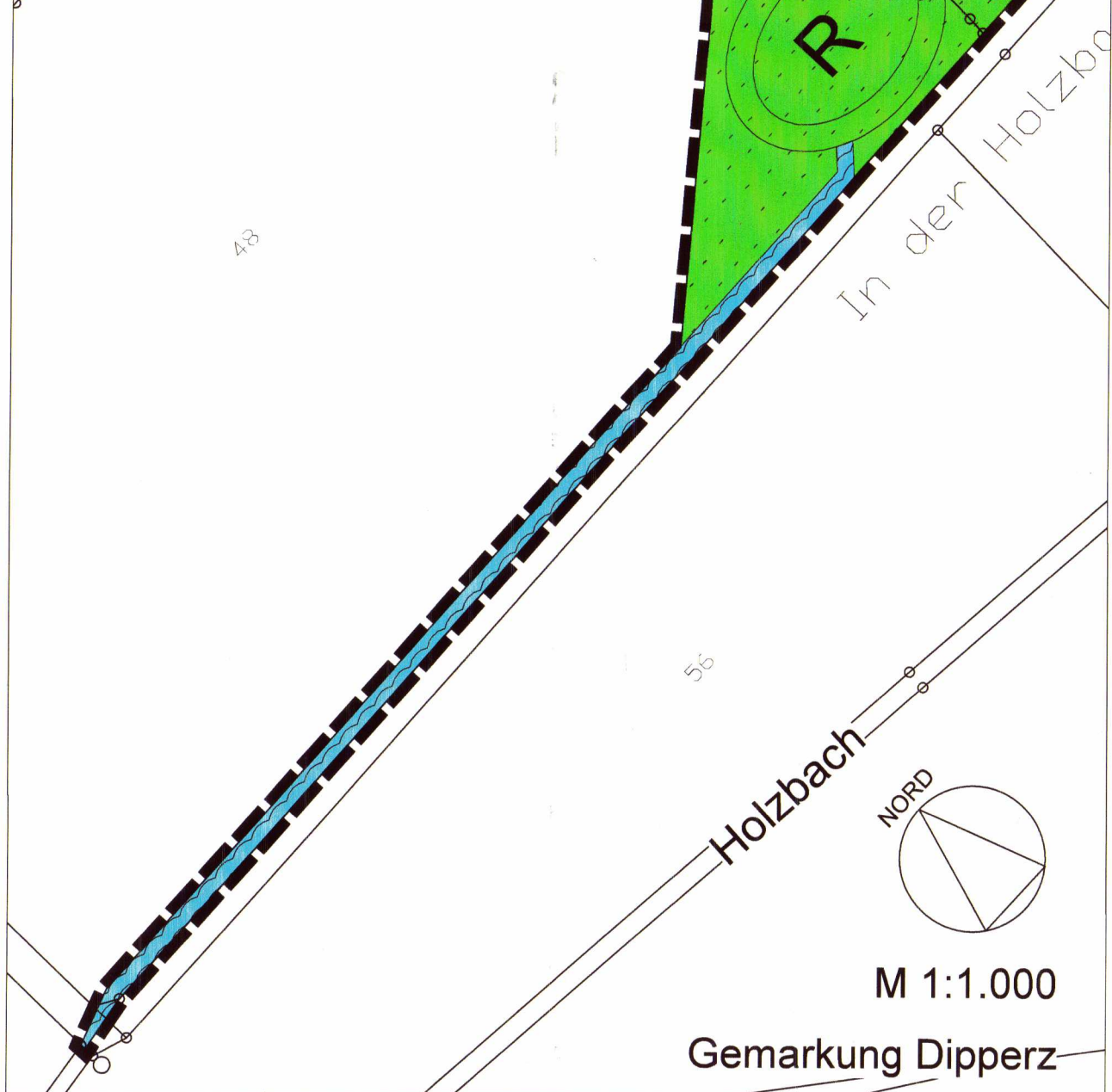




GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Nachrichtenkabeltrasse ÜWAG (Teilbereich D)

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 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 weiterbearbeiten haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Tankstellenshop zulässig.

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern Firsthöhe ist der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen mittleren Gelände
- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- 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.
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

zugunsten der Abwasserversorgung
zugunsten der Stromversorgung
 - Regenrückhaltebecken

- Entwässerungsgraben
- Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

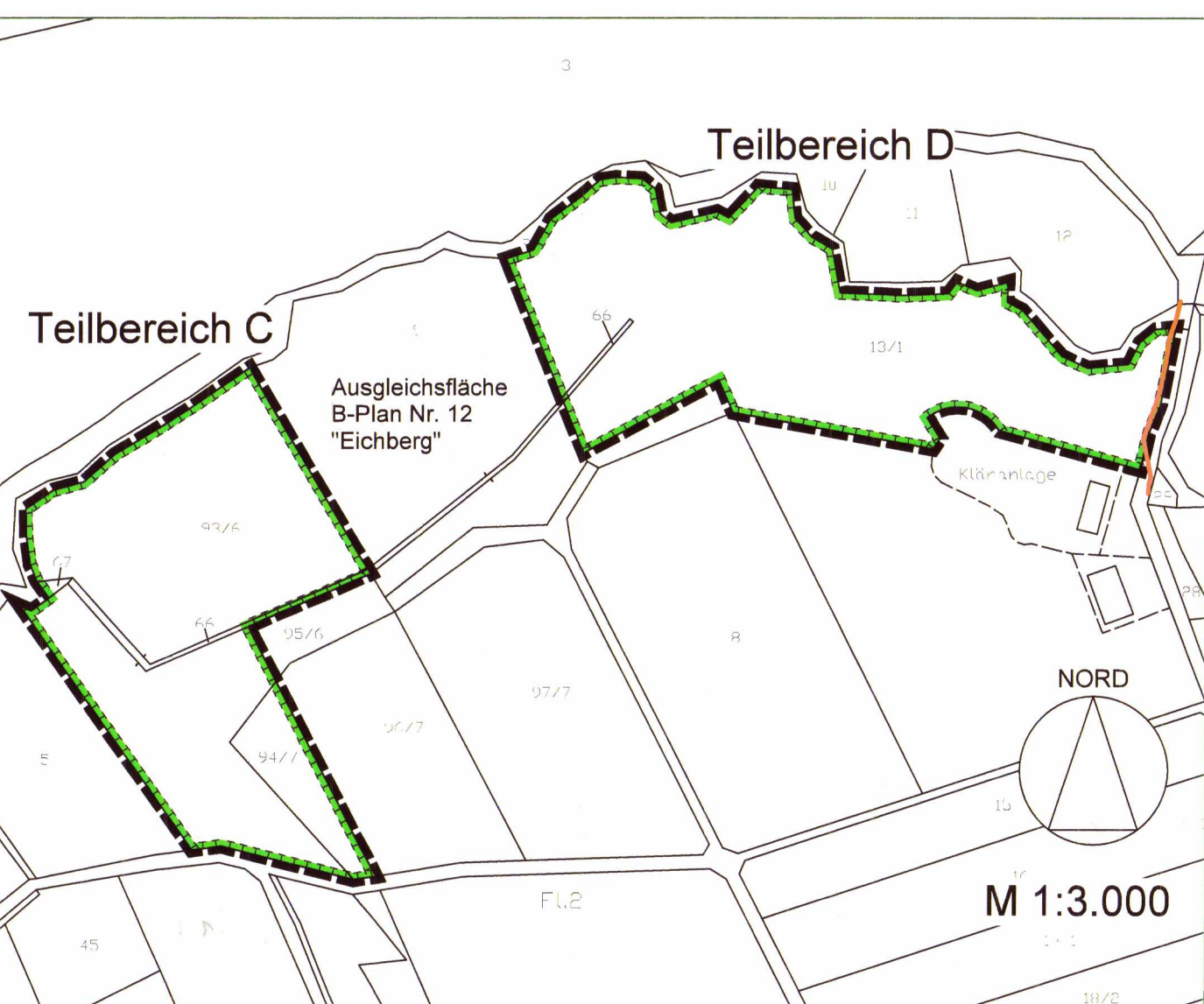
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen. Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

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)
Hartrieel (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.
 - 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Die umgrenzten Flächen sind externe Kompensationsflächen, die der Aufwertung der Bachanlage an der Kläranlage Dipperz dienen. Mit der im B-Plan Nr. 12 "Eichberg", Gemeinde Dipperz, festgesetzten Kompensationsmaßnahme entsteht ein zusammenhängender naturschutzfachlich wertvoller Feuchtbereich in der Niederung der Wanne.



Auf den Flächen ist eine extensive Nutzung durchzuführen:

- keine Düngung,
- vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- Beweidung

Teilbereich C:
Auf der zeichnerisch umgrenzten Fläche (Gemarkung Dipperz, Flur 2, Flurstücke 66 teilweise, 67, 93/6, 94/7) mit ca. 20.900 m² wird eine flächige Regenwassererrückhaltung und -versickerung realisiert, dadurch wird die Entwicklung einer Feuchtwiese gefördert.

Teilbereich D:
Auf der zeichnerisch umgrenzten Fläche (Gemarkung Dipperz, Flur 2, Flurstücke 13/1 teilweise und 66 teilweise) mit ca. 21.300 m² werden Flachwassermulden angelegt, die temporär überflutet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 u. 5. HBO)
 - 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.
 - Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien / Anstrichen sind nicht zulässig, es sind gedeckte Farben auszuwählen. Baulich ungeteilte 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)
Jelangerle (Lonicera caprifolium)
Knoterich (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände, z.B.:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Werbeanlagen

Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Einfriedigungen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Es sind nur Einfriedigungen in transparenter Form (z.B. Maschendraht, Metallgitter oder Holzlaten) bis zu einer Höhe von 2,0 m mit einem Abstand von mind. 0,2 m zur Geländeoberfläche zulässig. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, beträgt der Mindestabstand eines Zauns zur Grundstücksgrenze 0,5 m (gem. § 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" beschlossen.
- Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 27.02.2012 bis 08.03.2012 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat mit Frist bis zum 08.03.2012 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 11.07.2012 bis einschließlich 13.08.2012 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 13.08.2012 eingeholt.
- Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2012 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baunordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 18.10.2012

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Ilsema-Deitsch

- Vogler -
Bürgermeister

GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 13

"Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

18. Oktober 2012

Hergel + Wienöder

Thieling 32 36124 Eichenzell
Tel.: 06556/500-28 Fax: 06556/500-29
E-Mail: buero@hergel-wienoder.de
www.hergel-wienoder.de