



GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

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
10/6

Gebäude - Bestand
8

Geltungsbereich B-Plan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

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.

Durch die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" werden die Festsetzungen des ursprünglichen 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 Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel"** (§ 11 BauNVO)
- Zulässig sind
1. Lebensmitteleinzelhandel auf 1.200 qm VKF
 2. Getränkehandel auf 300 qm VKF
- 2.2 Sondergebiet "Tankstelle / Bäckerei - Cafe"** (§ 11 BauNVO)
- Zulässig sind
1. Tankstelle mit Tankstellen-Shop und Autohaus
 2. Bäckerei-Cafe auf 200 qm VKF
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
- 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
- 2.5 Max. Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16, Abs. 5 BauNVO)

- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 4. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1** Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 12,0 Meter. Firsthöhe ist der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen mittleren Gelände.
- 5. Pflanzbindungen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
- 5.1** Anpflanzen von hochstämmigen Einzelbäumen
Es sind 13 Bäume - ohne Standortbindung - anzupflanzen.
- 5.2** Fläche zum Anpflanzen von Bodendeckern
- Die Flächen unter den hochstämmigen Einzelbäumen sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen gem. der Liste unter 7.3 zu bepflanzen.
- 5.3** Pflanzliste
- Die Bepflanzungen sind vorwiegend mit Arten nach folgender Liste anzulegen:
- Hochstämme, Stammumfang 14-16-cm, der Arten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)
- Bodendecker, der Arten:
Immergrün (Vinca minor)
Kratzbeere (Rubus caesium)
Heckenkirsche (Lonicera nitida)
Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Zwergspiere (Spiraea decumbens)
Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos x chenaultii)
Japanische Zierquitten (Chaenomeles japonica)
- Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, 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 ungegliederte 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)
Jelängerjeliener (Lonicera caprifolium)
Knöterich (Polygonum aubertii)
- Ranker für Sonnenwände, z.B.:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- 1.3 Werbeanlagen**
- Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten.
- 2. Einfriedungen** (§ 81, 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. 20 cm 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

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird angewandt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 27.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2014 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 28.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 09.05.2014

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

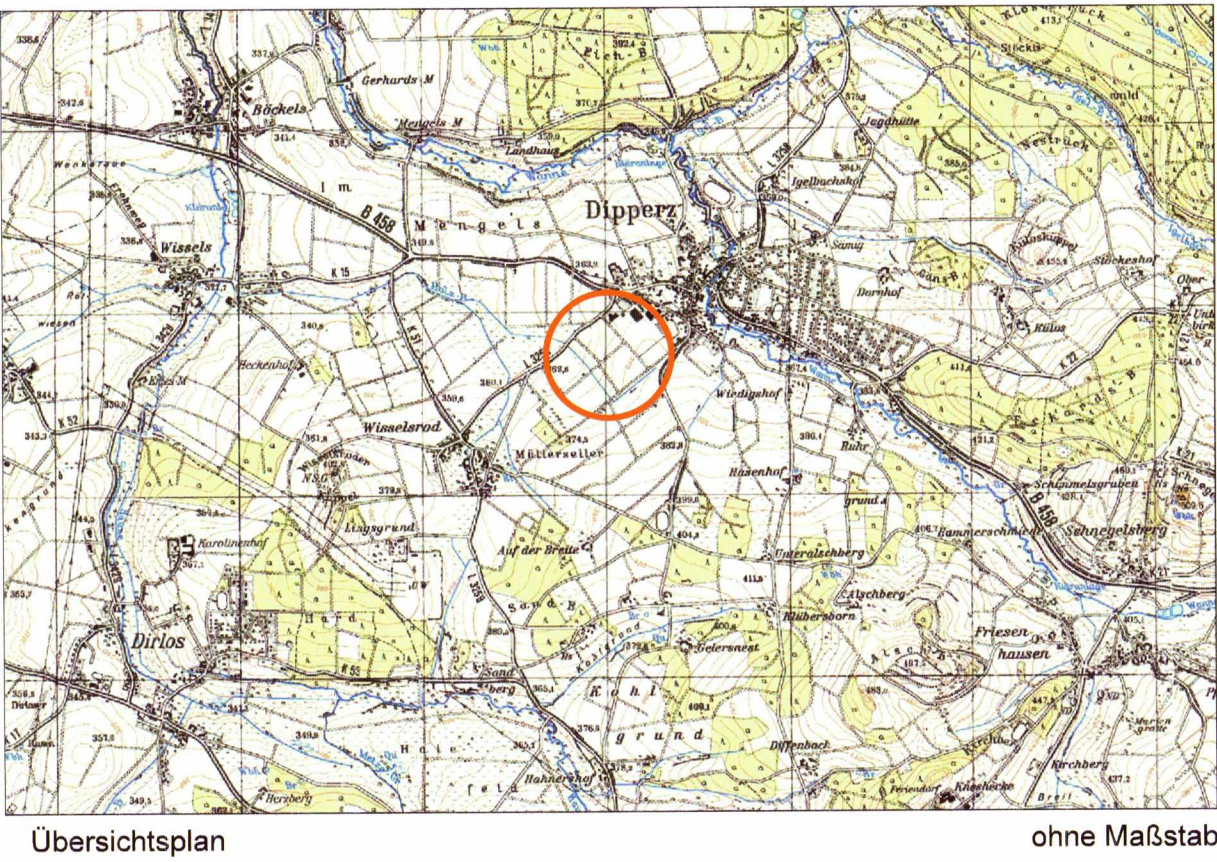
- Vogler -
Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 14.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" in Kraft.

Dipperz, den 15.05.2014

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

- Vogler -
Bürgermeister



GEMEINDE DIPPERZ
Ortsteil Dipperz

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

Planungsbüro
Carsten Wienöder
Stadt Land Regional
Oßersb. 8a • 34124 Eichumst. • Tel. 05636/70331-66
info@carstenwienoeder.de • www.carstenwienoeder.de

08. Mai 2014