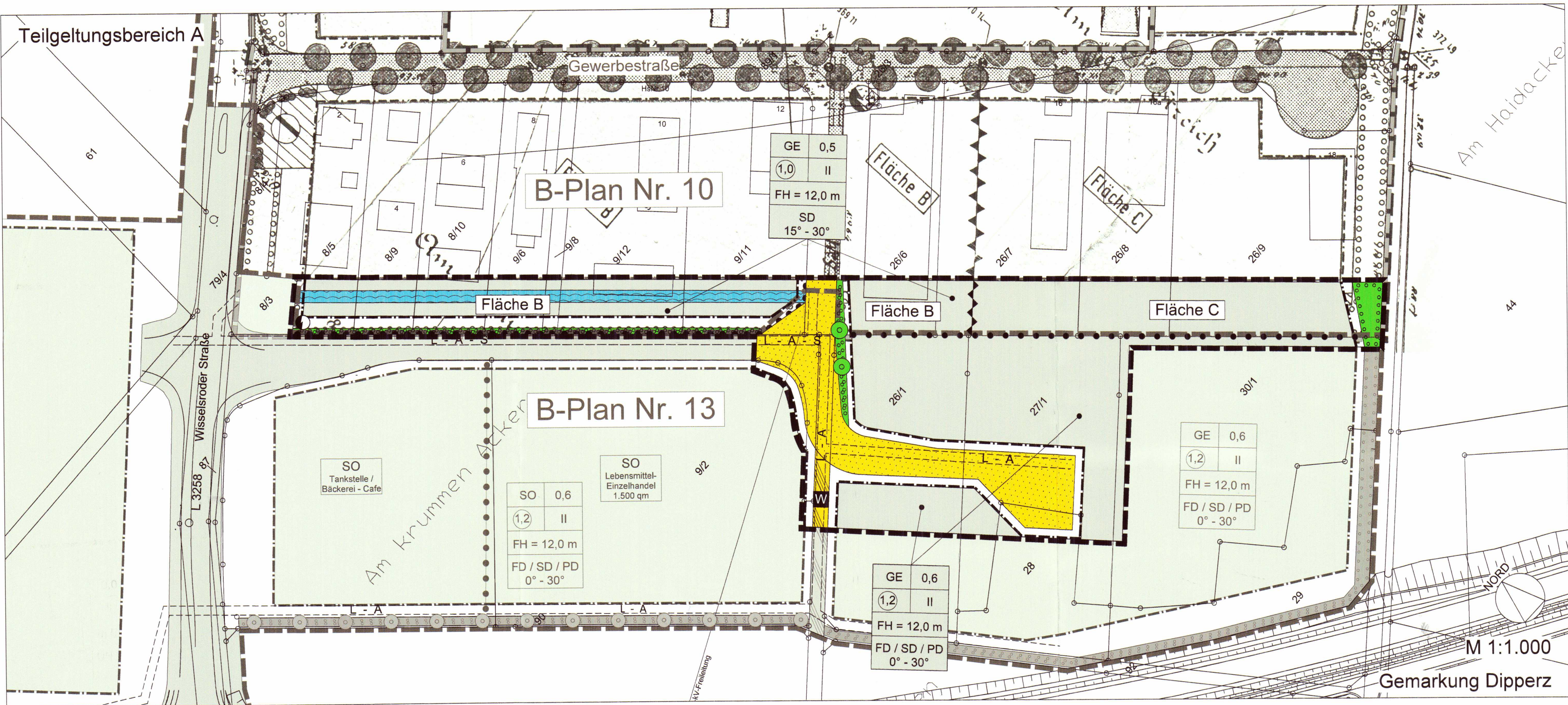




GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße"
2. 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
- Gebäude - Bestand
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße"
- 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.

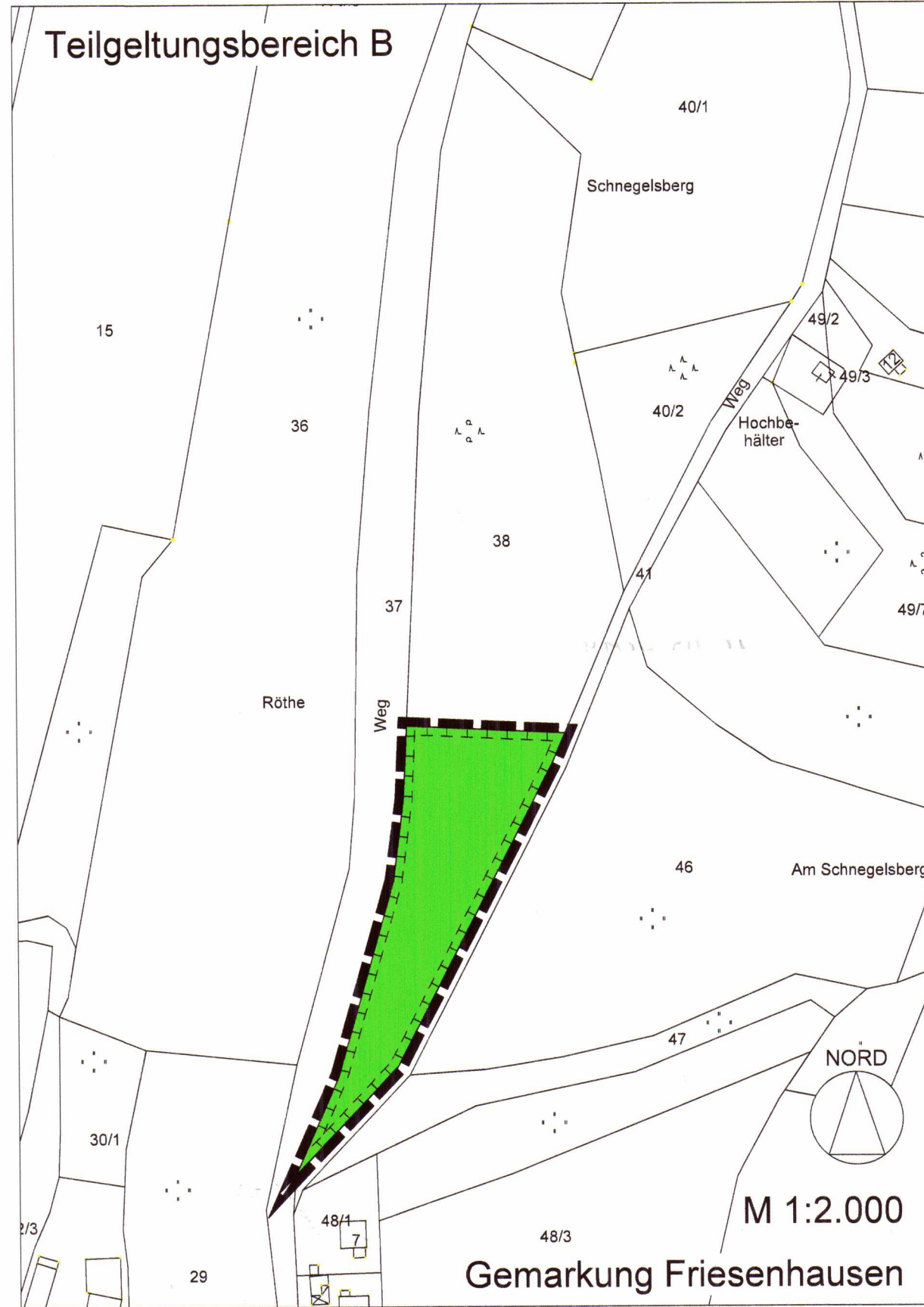
Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße" und des B-Plans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" sowie der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

Die sonstigen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen gelten unverändert weiter.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
 - GE
 - 0,6
 - 1,2
 - II
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Gewerbegebiet (§ 11 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 2.5 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. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Pflanzbindungen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen. Ca. alle 8 - 12 m ist ein groß- oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgenden Listen anzulegen:**
 - Groß- und mittelkronige Bäume, mind. 2,00 - 2,50 m hoch (Heister) oder mind. STU 16-18 cm (Hochstamm), 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)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
- Alle Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.**
- 6.2 Anpflanzen von Bäumen**
Innerhalb der Heckenpflanzung entlang der neuen Verkehrsfläche sind zwei hochstämmige Bäume entsprechend der Liste unter 6.1 zu pflanzen.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 7.1 Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - zugunsten der Abwasserversorgung
 - zugunsten der Stromversorgung
 - 7.2 Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 8. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 1, Abs. 4 BauNVO)
 - 8.1 Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen unterschiedlicher zulässiger Schalleistungspegel**
 - Flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A) je m^2
 - Fläche B: tags 65 nachts 48
 - Fläche C: tags 65 nachts 55
 - 9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB)
 - 9.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt abzuleiten und dem Entwässerungsgraben (Mulden-Rigolen-System) zuzuführen. Bei Überbauung der festgesetzten Fläche ist der Entwässerungsgraben durch den Grundstückseigentümer zu verlegen um die Durchlässigkeit zu erhalten. Alternativ kann das Dachflächenwasser auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und genutzt werden.



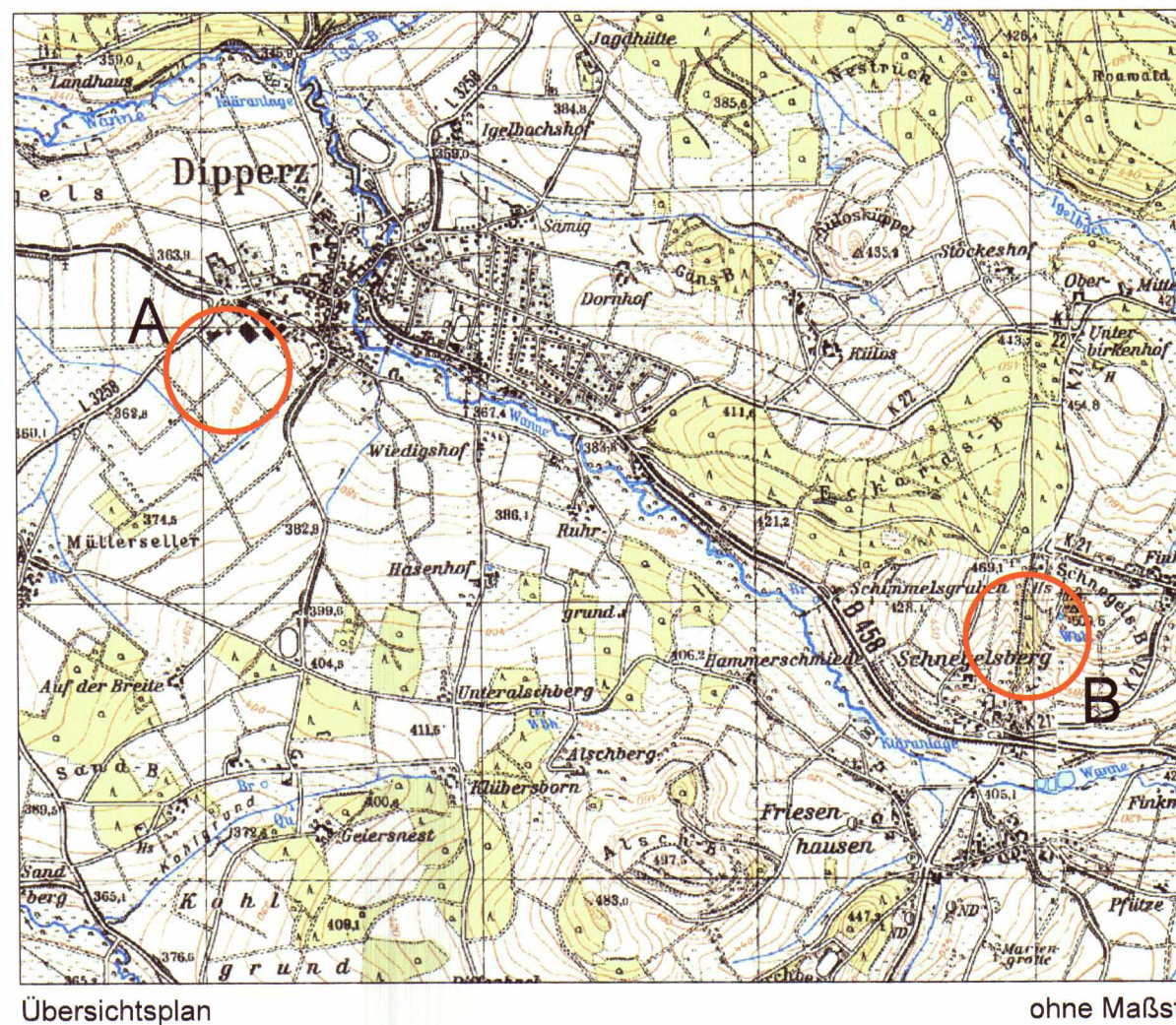
- 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
 - 10.1 Externe Ausgleichsfläche
Die externe Ausgleichsfläche umfasst ein 4.500 m² großes Teilstück des Grundstücks Gemarkung Friesenhausen, Flur 3, Flurstück 38. Als Maßnahme wird der Umbau des auf der Fläche stockenden Schwarzkiefernbestandes in eine naturnahe Waldgesellschaft durch Nachlichten über gesicherter Laubholzverjüngung in einem Zeitraum von 20 Jahren festgesetzt. Dieser Umbau wird aufgewertet durch das Einbringen seltener Baumarten, wie Eibe und Wildobst im Umfang von 100 Wildäpfeln, 25 Wildbirnen und 400 Eiben.
- 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.
Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 30° zulässig. Im Falle von Dächern mit mehr als 15 m Spannweite sind Dachkonstruktionen entsprechend der vorgenannten Kriterien (Neigung max. 15° - 30°, Firsthöhe max. 12 m) zu gliedern. Für die Eindeckung sind rote Materialien zu verwenden.
 - 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)
 - Jelängerjeliaber (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 an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2. Einfriedungen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
Es sind nur Einfriedungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Dipperz hat am 17.07.2014 die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße" / 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" beschlossen.
- 2. Vereinfachtes Verfahren**
Die Bebauungsänderungen wurden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde verzichtet.
- 3. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 18.08.2014 bis einschließlich 18.09.2014 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 18.09.2014 aufgefordert.
- 4. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2014 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße" / 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- 5. In-Kraft-Treten**
Der Beschluss wurde am 09.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderungen. Mit dieser Bekanntmachung traten die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße" / 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" in Kraft.

Dipperz, den 26.09.2014
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister

Dipperz, den 09.10.2014
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister



GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbegebiet Nr. 1 Wisselsroder Straße"

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13
"Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

Planungsbüro
Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
Oldenburger Str. 1 • 34124 Friesenhausen • Tel. 05464/8031-46
www.wienroeder-landregional.de • www.stadtland-regional.de

25. September 2014