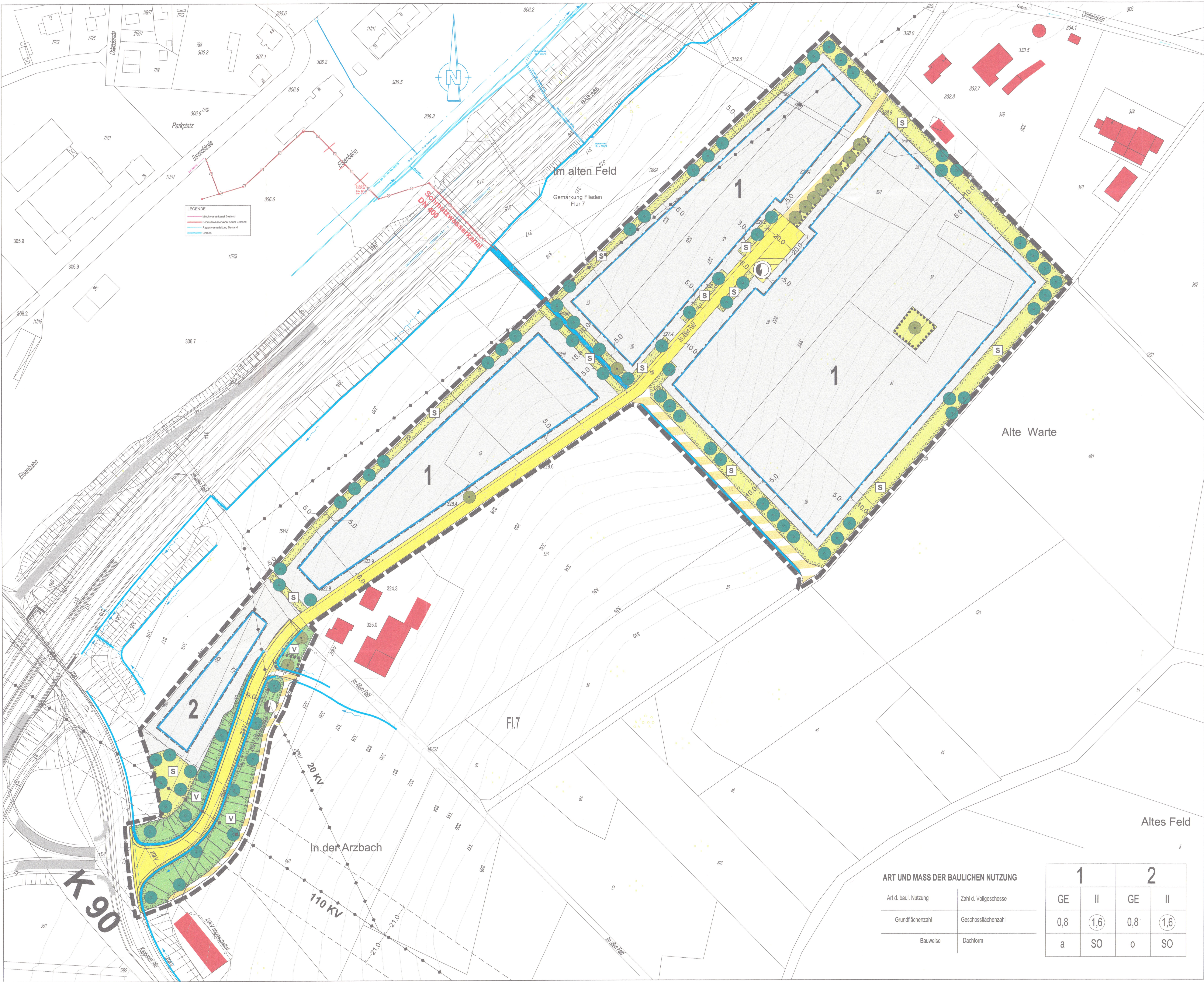




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse				
		1		2	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,8	1,6	0,8	1,6
Bauweise	Dachform	a	SO	o	SO

	1		2	
	GE	II	GE	II
	0,8	1,6	0,8	1,6
	a	SO	o	SO

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 13.7.04 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 40 vom 06.09.2004

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 16.10.2006 bis einschl. 16.11.2006 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 40 vom 06.09.2006

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 17.3.07 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 41 vom 04.03.2007

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenswerpunkte: Landschaftspflege, Wasserwirtschaft / Fließgewässer) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 14.05.2007 bis einschl. 14.06.2007.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 17.3.07 gemäß § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Flieden



03.03.2007
(Datum)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 50 vom 12.12.2007

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Flieden



15.01.2008
(Datum)

(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

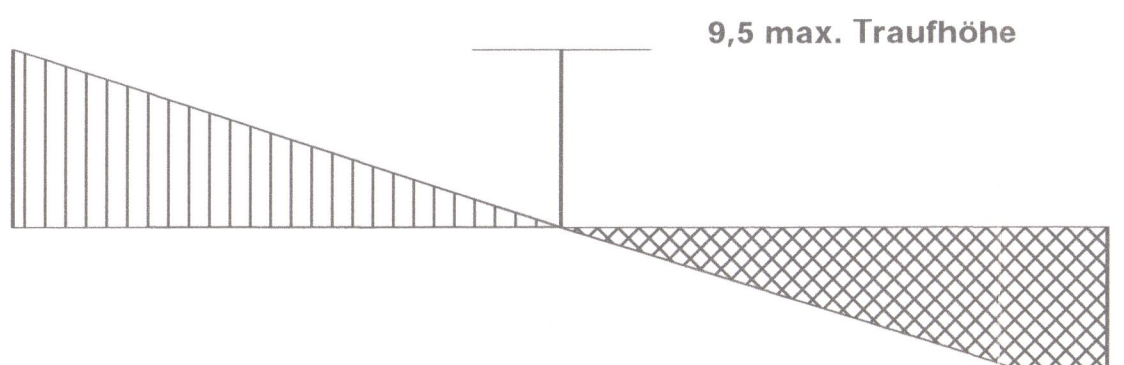
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

1.2 Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist nach § 1 (9) BauNVO unzulässig. Das Gewerbegebiet ist dem klassischen Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben und Speditionen vorzubehalten. Eventuelle Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 10 % der Betriebsgeschoßfläche jedoch nur bis 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
Traufhöhe: max. 6,5 m,
Firsthöhe: max. 9,5 m.



Abtrag

Aufschüttung

Längsschnitt

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten, die mit der Ziffer 1 gekennzeichnet sind, abweichend von der offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen darf. Im Baugebiet Nr. 2 im Westen wird offene Bauweise festgesetzt.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für alle Gebäude sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BAUME	Populus tremula
Aspe	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Sorbus aucuparia
Eberesche	Fraxinus excelsior
Esche	

Feldahorn

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Salix caprea
Quercus robur
Prunus avium
Winterlinde
Tilia cordata

Pflanzengrößen der Bäume: Hochstämme 3 x v, mit Drahtbatterung, 2,5 bis 3 m hoch, Stammumfang mind. 12 – 14 cm. Die Pflanzungen an den Außenrändern dürfen nur zum Gewerbegebiet hin, nicht aber zur offenen Landschaft hin abgezaunt werden.

STRÄUCHER

Hartfriege	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hirschholunder	Sambucus racemosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata

Pflanzengrößen: Sträucher 2 x v mit Topfballen 100 bis 150 cm, mind. 3 Triebe.

KLETTERGEHÖLZE

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Windkletterich	Parthenocissus auertii

Pflanzengrößen wie für die Ranker: Sträucher 2 x v, mit Topfballen, mind. 2 Triebe 60 bis 100 cm hoch.
Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen werden.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 10 Stellplätze eine großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Im Gemeindewald Flieden wird in der Flur 5 Buchenrod auf der Parz. 30 tw. nicht standortgemäße Fichtenbestockung unter forstamtlicher Betreuung in standortgemäßen Laubmischwald umgewandelt. Die Umwandlung erfolgt spätestens bei Baubeginn im Eingriffsgebiet.
- Im Hauptgeltungsbereich wird die Linde in der Flur 7 auf Parz. 2 tw. zur Erhaltung und Pflege festgesetzt. Hierzu muss rings um den Altbau ein Bereich von ca. 20 x 20 m + 400 m² als private Grünfläche angelegt werden.
- Weitere Kompensationsflächen werden über städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.3 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.
Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.
Dies gilt auch für die über städtebaulichen Vertrag zu sichernden Maßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER ENTWICKLUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

6.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeschäften auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55, sind umzusetzen.

6.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in zentrale Zisternenanlagen aufgefangan und als Betriebswasser genutzt werden. Auch eine Versickerung auf den Pflanzflächen ist erlaubt.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN
In dem Baugebiet sind mind. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 10 m²).

8. EINFRIEDRUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel, mit Bodenfreiheit von mind. 10 cm, in einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

9. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container und sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen. Die gewählten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

10. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Selt-Dächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung soll 10° – 40° betragen. Ausnahmsweise werden auch Flachdächer zugelassen. Die Dachfärbung soll wahlweise ziegelrot, erdbrun oder schiefergrau sein.

11. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen, insb. der großvolumigen Werkhalten, hat in nicht glänzenden Farbtönen zu erfolgen. Verbindliche Farbauswahl: gedecktes weiß, erdbrun, lindgrün, grau, beige.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFÜNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln (Anzeigepflicht). Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte in Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schonen (§ 29 (3) DSchG).

13. ALTLASTEN

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

14. LICHT- BZW. BLENDSCHUTZ

Zum Schutz nachtaktiver Tiere, Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe gewährleisten. Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht) flacker- und blinklicht unzulässig, insb. auch im Hinblick auf nachts ziehende Zugvögel wie z.B. Drosselarten und Limkolen.

15. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme der im Baugebiet 2 in der Südwestecke vorgesehenen Fläche. Ihre Höhe (z.B. Masten) darf die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten. Eine Leuchtreklame mit Buchstaben oder Symbolen über 1,0 m Größe ist nicht zulässig.

Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Überdimensionale große Werbefelder, hohe Werbetürme und Werbeanlagen mit wechselnden Werbefeldern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

16. BRANDSCHUTZ

Löschwasserversorgung:
Der § 38 (2) HBO nennt als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge.

Gemäß § 3(1) Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinden.

- Diese können jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 (1) Nr. 2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichtet oder ihre Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen.

Auf die Rundverfügung des Landrates 68/78 wird verwiesen.

Sicherstellung der Rettungswege:
Nach § 13 HBO muß jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DIN 14 090 einzuplanen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baugenutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Wassergesetz (HWG),
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) -
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1,6 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, DACHFORM, BAUGRENZEN

- 0/a offene Bauweise / abweichende Bauweise
- SO Satteldach, Seltdach oder versetzte Pultdächer
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen

VEKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Elektrizität
- geplante Travostation

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- oberirdisch, 20 KV / 110 KV
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- S Schutzpflanzung
- V Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN

Graben, offen zu führen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Außenrand, zur freien Landschaft hin uneingezaunt

- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

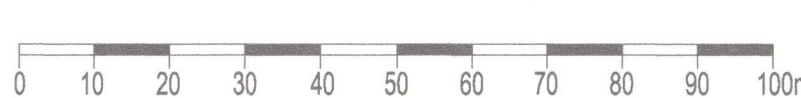
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Massangaben in Meter
- Stellplätze
- Schutzstreifen

Bebauungsplan Nr. 27
"Gewerbegebiet Flieden Mitte"



Gemeinde Flieden
Ortsteil Flieden

Masstab 1 : 1000



Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	bve, J.R., Wei	1 : 1000	Satzung	Juli 2007