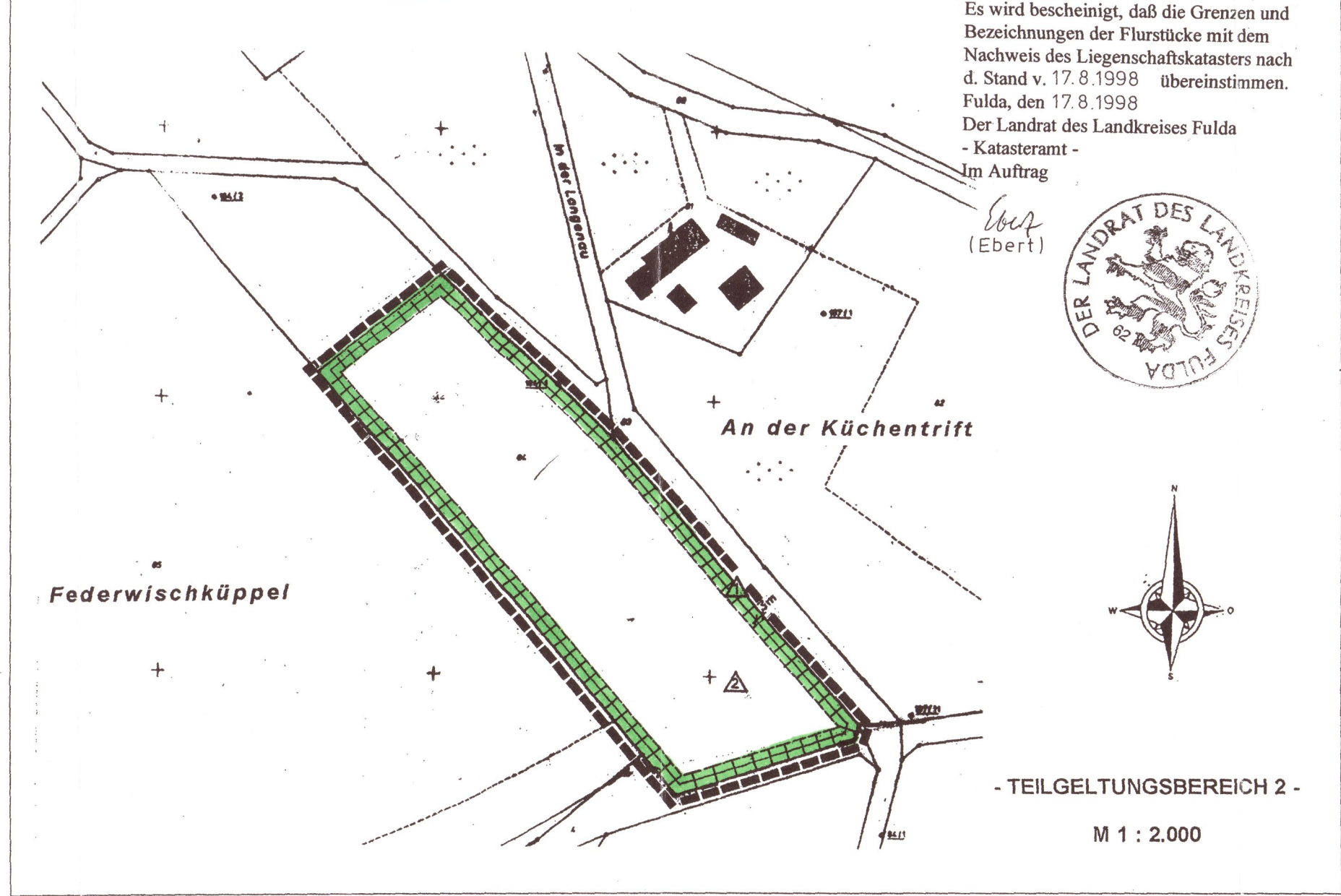
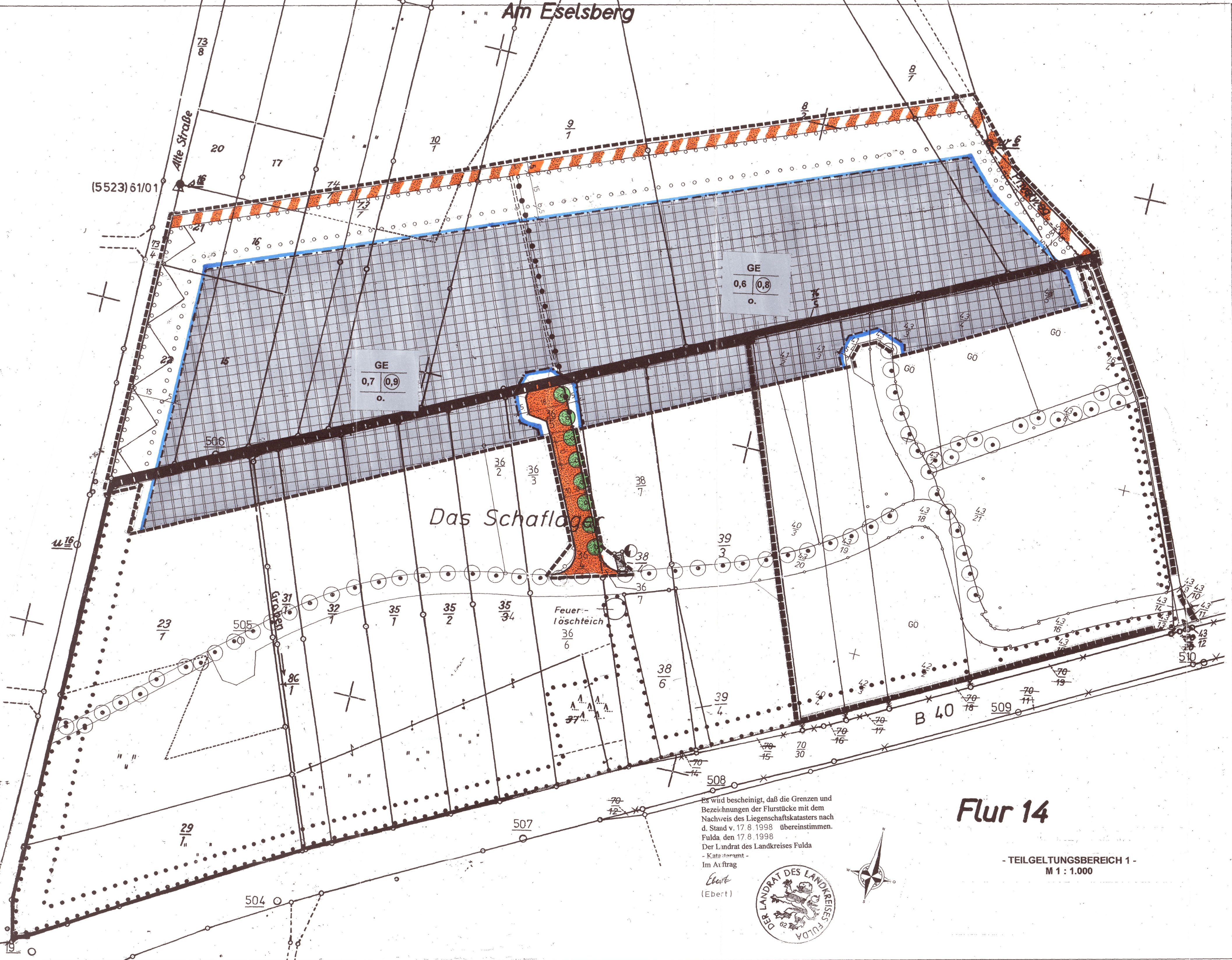




Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 13. Nov. 1998, Az.: 32.1 - FULDA - M. Regionalsparkasium Kassel im Auftrag: Windisch-Monten

- ### GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
 - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 19.12.1994.
 - Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz – BauROG) vom 18.08.1997.
 3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO '92) vom 01.01.1995

- ### A PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
 - z.B. 0,7 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - z.B. 0,9 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB))**
- Elektrizität (vorhandene Trafostation)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- Anlage eines (Sichtschutz-)Walls; Höhe bis 1 m
 - Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen: un bepflanzte Saumzone
 - Anlage eines Feldgehölzes
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Stromversorgungskabel
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Planzeichen ohne festsetzenden Charakter**
- Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
 - Flurgrenzen
 - geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
 - Maßzahlen (in Meter)
 - Gebäudebestand

- ### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Einzelhandel
Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsfächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF).

Waldabstand
Zu der östl. gelegenen Waldfläche (Flurstück 44/1) müssen Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, einen Waldabstand von 35 m einhalten.

Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Gebäudehöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, darf 10,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf 12,00 m nicht überschreiten.

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baukörper mit mehr als 50 m sind in Ausnahmefällen zulässig.

Schallemissionen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Der Bebauungsplan wird im Sinne von § 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerVG vom 18.12.1990, Az.: 4 N 6.88 – VGH München).

Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe – ermittelt über die überbaubare Fläche des Betriebes – nicht überschritten werden dürfen.

Tag/Nacht	flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) je m² Fläche (s. Begründung Abs. 1)	
	1	2
Tag	65	65
Nacht	57	61

Der Gesamtschalleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} wie folgt:

$$L_{WA} = L_{WA'} + 10 \lg (S/S_0)$$

mit

 - S = überbaubare Betriebsfläche in m²
 - S_0 = 1 m²

Die Berechnung erfolgte nach VDI 2714 bei einer Quellhöhe von 1 m, einer Frequenz von 500 Hz und einem k_0 von 3 dB (A). Die Werte beinhalten sämtliche Zuschläge.

Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung von Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei Errichtung eines zusätzlichen Hindernisses mit beschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Beitrag, den sich daraus ergebenden Einfügungsdämm-Maßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schalleistungen.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 - Erschließungsstraße**
Fahrbahn in Bitumen 6,00 m
Fuß- und Radweg in Pflasterung 2,00 m
Grünstreifen mit Hochstämmen 2,50 m
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

3.1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf die Bepflanzung nicht mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden.

EINGRÜNUNG:
Zur Eingrünung des Gebietes ist das Anpflanzen eines stufig aufgebauten Gehölzstreifens (Mindestbreite s. Plan) vorgesehen (1 Pflanze / 1,5 m²).

DURCHGRÜNUNG:
Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße.

BEGRÜNDUNG DER EINZELGRUNDSTÜCKE:
Zwischen aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücken sind je zur Hälfte Pflanzriegel mit einer Gesamtmindestbreite von 5 m im Rahmen der privaten Begrünungsmaßnahmen anzulegen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Auf dem rund 1,7 ha großen gemeindeeigenen Flurstück 84, Flur 12, Gemarkung Magdlos sollen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche von 13.000 m² zum zweiten Teilgeltungsbereich erklärt. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:

 - Anpflanzen eines Feldgehölzes; 1 Pflanze / 1,5 m².
 - Einhalten einer Saumzone; Breite 3 m.
 - Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)**

Die Bereitstellung einer Fläche in der Gemarkung Magdlos, Flur 12, Flurstück 84 (teilw.) sowie Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im Flächenverhältnis 2,25 : 1 zugeordnet.

Danach ist als Kompensation für Eingriffe durch öffentliche Erschließung eine Fläche von 468 m² bereitzustellen. Als Kompensation für Eingriffe durch private Baumaßnahmen ist eine Fläche von 12.532 m² bereitzustellen.
- ### C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 87 Abs. 4 HBO vom 28.12.1994)
- Einfriedungen**
Die zur äußeren Eingrünung des Gebietes gepl. Hecke soll außerhalb der betrieblichen Zäune liegen.

Durchgehende Einfriedungen wie z.B. feingliedrige Maschenzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 20 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

2. Dachform und -Gestaltung
Erlaubt sind Satteldächer, versetzte Pultdächer oder gegliederte Flachdächer. Sheddächer sind erlaubt, wenn betriebliche Umstände es erfordern. Bei den Dachflächen sind hellgraue, weiße oder glänzende Materialien nicht zulässig.

3. Außenwände
Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in gedeckten Farbtönen anzulegen.

4. Werbung
Werbeträger dürfen nur in die Außenwandflächen integriert werden. Auf Dachflächen sind sie unzulässig.

5. Abweichungen
Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, sofern diese überzeugend mit der Nutzung regenerativer Energien begründet werden können (z.B. transparente Fassadendämmung etc.).

D HINWEISE

- Denkmalschutz - Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
- Immissionsschutz**
Zusätzlich zu den oben genannten Festsetzungen wird empfohlen, daß die sich ansiedelnden Betriebe im Bauantragsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Einhaltung ihres Immissionsanteils bezüglich des Lärms nachweisen.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das umgängliche Maß zu reduzieren. Gering verschmutztes Niederschlagswasser – z.B. das der Dach- und Hofflächen – ist ordlich in geeigneter Form zur Versickerung zu bringen, in Zisternen zu puffern und möglichst zu verwerten.

E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

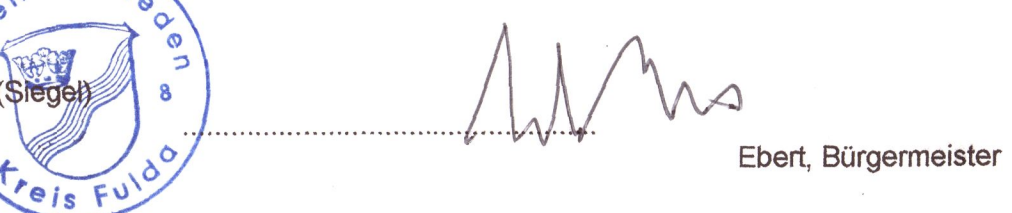
1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 10.07.1997 beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.05.1998 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.05.1998.

3. Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.12.1997.

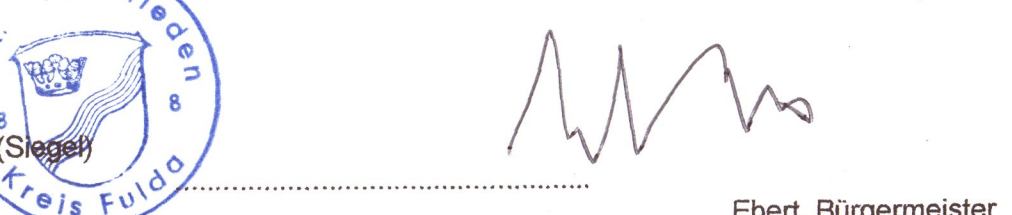
4. Offenlegungsbeschluss
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 24.03.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.05.1998 bis 25.06.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Flieden, den 1.0. Sep. 1998

 Ebert, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 09.07.1998 beschlossen worden.

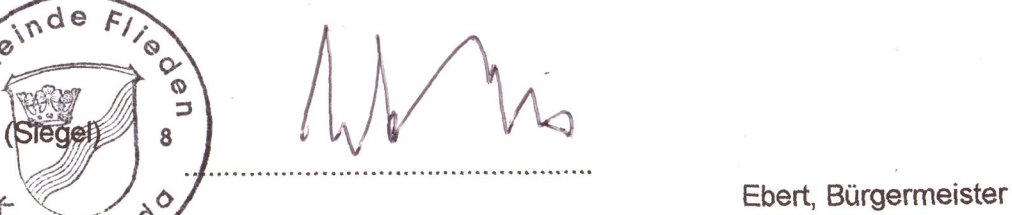
Flieden, den 1.0. Sep. 1998

 Ebert, Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am — 4. Dez. 1998 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Baubeteiligung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, den — 7. Dez. 1998

 Ebert, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 A „GEWERBEGEBIET FLIEDEN-SÜD“ (Erweiterung) mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Flieden – OT Flieden