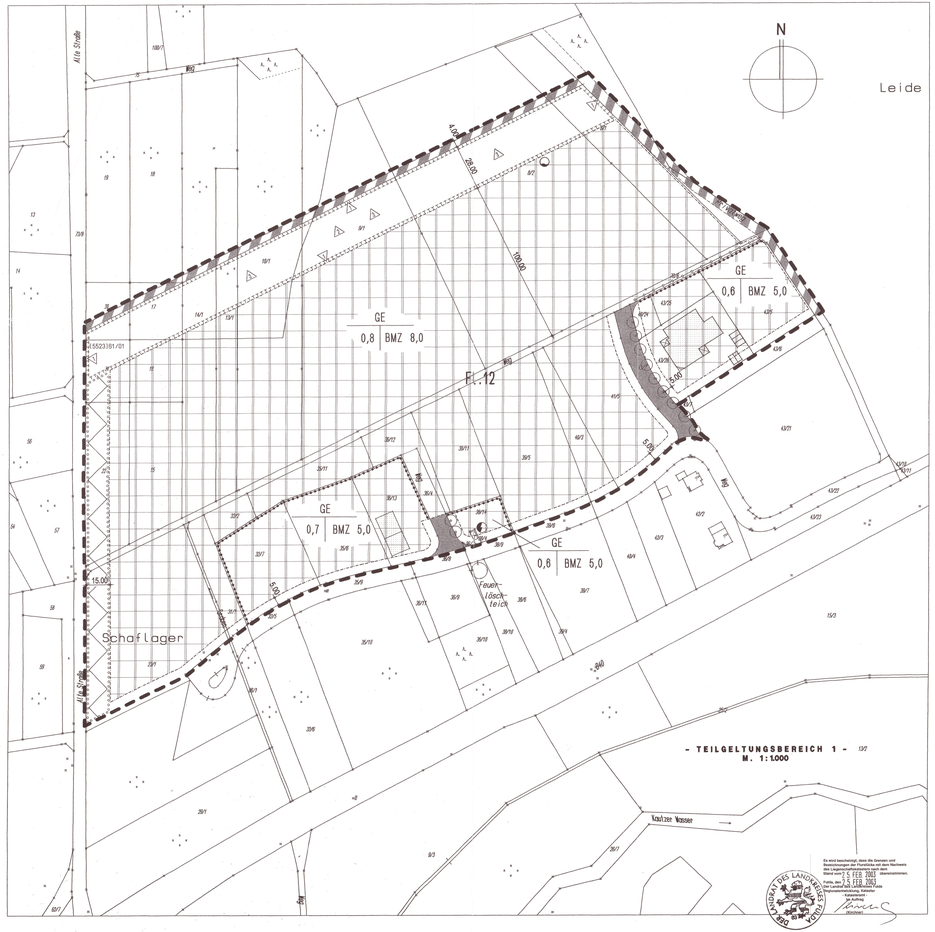
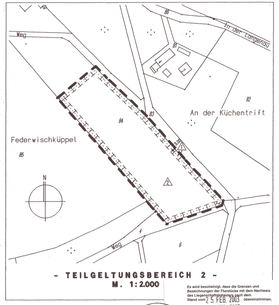




A. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1971.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.06.1977.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981
8. Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 18. Juni 2002.
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998.
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001.

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

z.B. **0,8** Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

z.B. **BMZ 7** Baumassenzahl (§ 17 BauNVO)

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

landwirtschaftlicher Weg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HAUPTVERSORGUNGS-LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 13 UND ABS. 6 BAUGB)

Elektrizität (vorhandene Trafostation)

Löschwasserversorgung

Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

FLÄCHEN ODER 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 bis 1 m über Gelände

Umgrenzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
unbepflanzte Saumzone
Anlage eines Feldgehölzes
(dezentrale) Retention und Versickerungsflächen

ANPFLANZEN 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
ohne Standortbindung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

150 Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

15.00 Maßzahlen (in Meter)

(eingemessener) Gebäudebestand

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Einzelhandel
Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 10 % der überbauten Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m² pro Betrieb).

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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, darf 13,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf 13,00 m nicht überschreiten.

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 BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4 N 6.88 – VGH München).

Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schallleistungspegel LWA" in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe – ermittelt über die überbaubare Fläche des Betriebes – nicht überschritten werden dürfen.

	flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA''}$ in dB(A) je qm Fläche (s. Begründung Abb. 1)	
	I	II
Tag	65	65
Nacht	57	61

Der Gesamtschallleistungspegel LWA eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" wie folgt:

$$L_{WA} = L_{WA''} + 10 \text{ kg (S/So)}$$

mit
S = überbaubare Betriebsfläche in m²
So = 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 Betrag des 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 Schallleistungen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung
Der Erschließungsumfang an Wasserversorgungsmaßnahmen wird innerhalb eines Ausführungsplanes dargestellt. Dieser Plan wird vor Beginn des Ausschreibungszeitraumes mit den zuständigen Behörden abgestimmt bzw. zur Zustimmung übersandt.
Die Entwässerung sowie die erforderlichen Anlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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 ist 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 (öffentlichen) Erschließungsstraßen.

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Auf einem 28 m breiten nördl. an die gewerblich genutzten Flächen anschließenden (gemeindeeigenen) Grundstücksstreifen werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
Auf der rund 9.800 m² großen Fläche sind als Einzelmaßnahmen vorgesehen:
Gehölzpflanzungen; 1 Pflanze / 1,5 m².
Einhalten einer Saumzone; Breite 3 m.
Flächen zur Retention des Dachflächenwassers / Versickerungsflächen

Weiter werden auf dem rund 1,7 ha großen gemeindeeigenen Flurstück 84, Flur 12, Gemarkung Magdlos Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche von 13.000 m² zum Teilgeltungsbereich II erklärt (s. auch BBP Nr. 24 A "Gewerbegebiet Flieden-Süd"). 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 nördl. an die gewerblich genutzten Grundstücke im Teilgeltungsbereich I und 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 eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha bereitzustellen.

D. 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 § 81 HBO vom 01.10.2002)

Stellplätze
Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.

Einfriedungen
Die zur äußeren Eingrünung des Gebietes gepl. Hecken sollen außerhalb der betrieblichen Zäune liegen.
Durchgehende Einfriedungen wie z.B. feinglliedrige Maschenzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 20 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Dachform und -Gestaltung
Bei den Dachflächen sind hellgraue, weiße oder glänzende Materialien nicht zulässig.

Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen anzulegen.

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

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

E. 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.

Oberbodensicherung
Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Verwertung von Niederschlagswasser
Die Niederschlagswasserabeitung ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Fall einer geplanten Versickerung sollen Anlagen unter Beachtung der Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes A 117 - Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - konzipiert, gebaut und betrieben werden.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Öffentliche Bekanntmachung nach § 3 a UVPG
Das Ergebnis der Feststellung wurde am 21.06.2002 öffentlich bekanntgemacht.

2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.03.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.06.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Fleden, den 28. Feb. 2003 Kress, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.06.2002.

Fleden, den 28. Feb. 2003 Kress, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 26.06.2002.

5. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.03.2002 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 14.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fleden, den 28. Feb. 2003 Kress, Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2003 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Fleden, den 28. Feb. 2003 Kress, Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 28.02.2003 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fleden, den 28. Feb. 2003 Kress, Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 24 B Gewerbegebiet Flieden-Süd
mit integriertem Landschaftsplan
(Änderung der Bebauungspläne Nr. 24 und 24 A;
Erweiterung Gewerbegebiet Flieden-Süd)

OT Flieden, Gem. Flieden, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000

architektur + landschaft
Dipl. Ing. Werner Kramer Architekt VFA
Dipl. Ing. Hans-Jürgen Kreniger Landschaftsarchitekt VFA