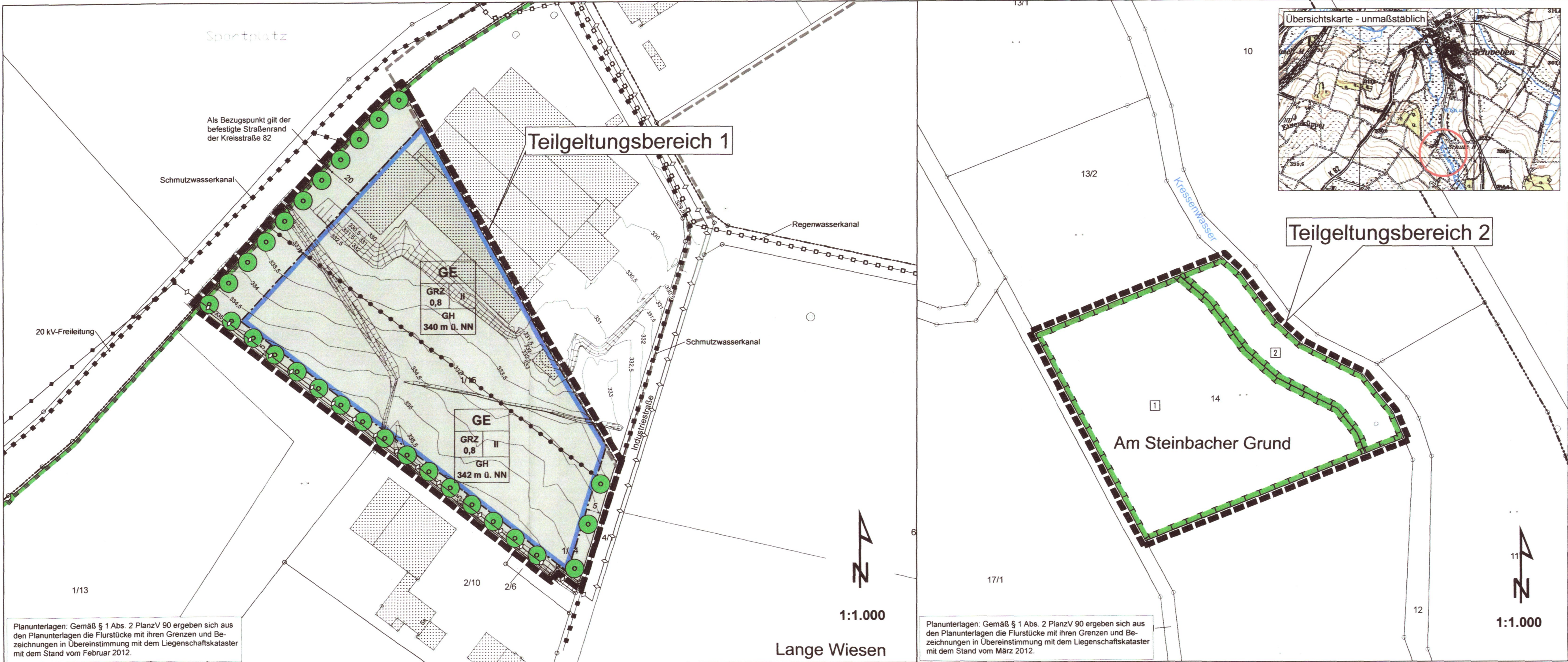




- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalschutz und Bodenfunde
Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
 - Niederschlagswassernutzung
Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.
 - Altlasten - Grundwasserschadensfall
Vom Regierungspräsidium Kassel (09.05.2012, Az.: 31.2/Hef-61 d 06) wird darauf hingewiesen, dass auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 2/10 aus Flur 11) ein ehemaliger Grundwasserschadensfall (ALTIS-Nummer 831.008.050-000.003) registriert ist. Im Grenzbereich zu diesem Grundstück sind daher Restbelastungen im Boden oder im Grundwasser nicht auszuschließen. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der geplanten Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 (Altlasten, Bodenschutz) Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.03.2012 gefasst. Der Beschluss wurde am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 05.04.2012 bekannt gemacht und vom 12.04.2012 bis einschl. 14.05.2012 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.04.2012.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 30.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 30.05.2012 beschlossen.

Flieden, 20.07.2012



Henkel (Bürgermeister)

- Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 20.7.12 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 20.7.12 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, 20.07.2012



Henkel (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)

PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011.

A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
Bauelemente und Baustoffe, Bodenbeläge (ausgenommen Teppiche), Brennstoffe, Büromöbel, Campingfahrzeuge, Düngemittel, Eisenwaren, Farben und Lacke, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Holz, Installationsmaterial, Kfz-Handel mit Werkstatt und Kfz-Zubehör, Küchen, Landmaschinen und sonstige Großmaschinen, Mineralölzeugnisse, Motorräder- und Zubehör, Möbel (ausgenommen Antiquitäten), Reifenhandel und Zäune.

Einschränkung des Einzelhandels:

Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10%, insgesamt aber nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

- Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 GRZ - Grundflächenzahl

2.2 Höhe der baulichen Anlage

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die maximalen Gebäudehöhen werden unter den "bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.

- Baugrenzen

3.1 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 kV-Erdkabel

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächenversiegelungen

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Wege, Plätze und vor allem Lagerflächen - soweit es aus betrieblichen Gegebenheiten vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht (z. B. wasserdurchlässige Materialien wie Okoprenpflaster, breittuffiges Rasenpflaster, Rasengittersteine).

- Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) sollte in Zisternen aufgefangen werden und als Betriebswasser u./o. zur Bewässerung der Grün- und Gehölzflächen genutzt werden.

- Externe Ausgleichsmaßnahmen/Ausgleichsregelung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt infolge der baulichen Nutzung werden im Teilgeltungsbereich 2 (Gemarkung Schweben, Flur 9, Flurstück 14, Gesamtfläche ca. 7.423 m²) durchgeführt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Aufwertung der Mähwiesen sowie die Ausweisung eines Uferandstreifens entlang des "Kressenwassers". Für diese Maßnahmen zwei Teilbereiche festgesetzt für die folgende Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Das Grünland (6.000 m²) ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei der erste Schnitt um den 15. Juni spätestens bis zum 1. Juli (Heumahdzeitpunkt) vorzunehmen ist. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Aushagerung und eine Erhöhung des Blütenreichtums zu gewährleisten. Alternativ kann die zweite evtl. auch dritte Nutzung als Schafweidung durchgeführt werden. Zur Aushagerung der Fläche ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und auf den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
- Das Grünland (1.423 m²) ist in einer Breite von 15 m zur Flurstücksgrenze des "Kressenwasser" der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Bereich ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Holzpfähle) vom übrigen Grünland abzugrenzen.

- Anpflanzungsfestsetzung

- Zur äußeren Abpflanzung sind gemäß der Planzeichnung großkronige Laubbäume (mind. 10-12 cm STU) anzupflanzen.
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Arten s. Anhang, Qualität: 10-12 cm STU) anzupflanzen. Die Bäume sind zur Gliederung unmittelbar im Bereich der Stellplätze anzupflanzen

- Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare)

- Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

- Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtl. Übernahmen

7.1 z.B. 5 Bemaßung (in Meter)

7.2 z.B. Fl. 1 Flurnummer

7.3 z.B. 1/15 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine

7.4 Flurgrenze

7.5 Höhe über NN

7.6 Gebäudebestand

7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rückers"

7.8 Umgrenzung des Naturparks "Hessische Rhön"

7.9 Aufschüttung (Bestand)

7.10 Abgrabung (Bestand)

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen 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)

- Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen (GH):

Im Baugebiet wird die maximale Gebäudehöhe in Meter über NN festgesetzt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe an der Oberkante des Mauerwerks (Attika) und bei geneigten Dächern am höchsten Punkt des Gebäudes (z. B. First) gemessen. Überschreitungen der Höhe durch untergeordnete Bauteile und sonstige erforderliche technische Anlagen sind zulässig.

Ausnahmeregelung:

Bei Dächern mit einer Dachneigung von >20° darf die in Meter über NN festgesetzte Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden. Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse darf hierdurch nicht überschritten werden.

- Dachform und Dachneigung

Unter Beachtung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind alle Dachformen zulässig.

- Baugestaltung

Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollfächig nicht zulässig, firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

- Werbeanlagen

Serbenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 1,0 m Größe sind nicht zulässig.

Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Überdimensionale große Werbebilder, hohe Türme und Werbeanlagen mit wechselnden Werbebildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

- Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Hecken sowie als transparente Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten (inkl. 10 cm Bodenfreiheit). Metallzäune sind je 5 ftd. m. mit mind. 1 Kletter- oder Rankpflanze zu begrünen.

Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen.

- Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Grün- u./o. Gehölzflächen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

- Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländesprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbioologischen Maßnahmen auszuführen und zu begrünen.

- Nutzung der Sonnenenergie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig sofern sie sich an die Dachflächen anpassen - aufgeständerte Anlagen sind auf Hauptgebäuden unzulässig.

- Anlagen für Abfälle

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

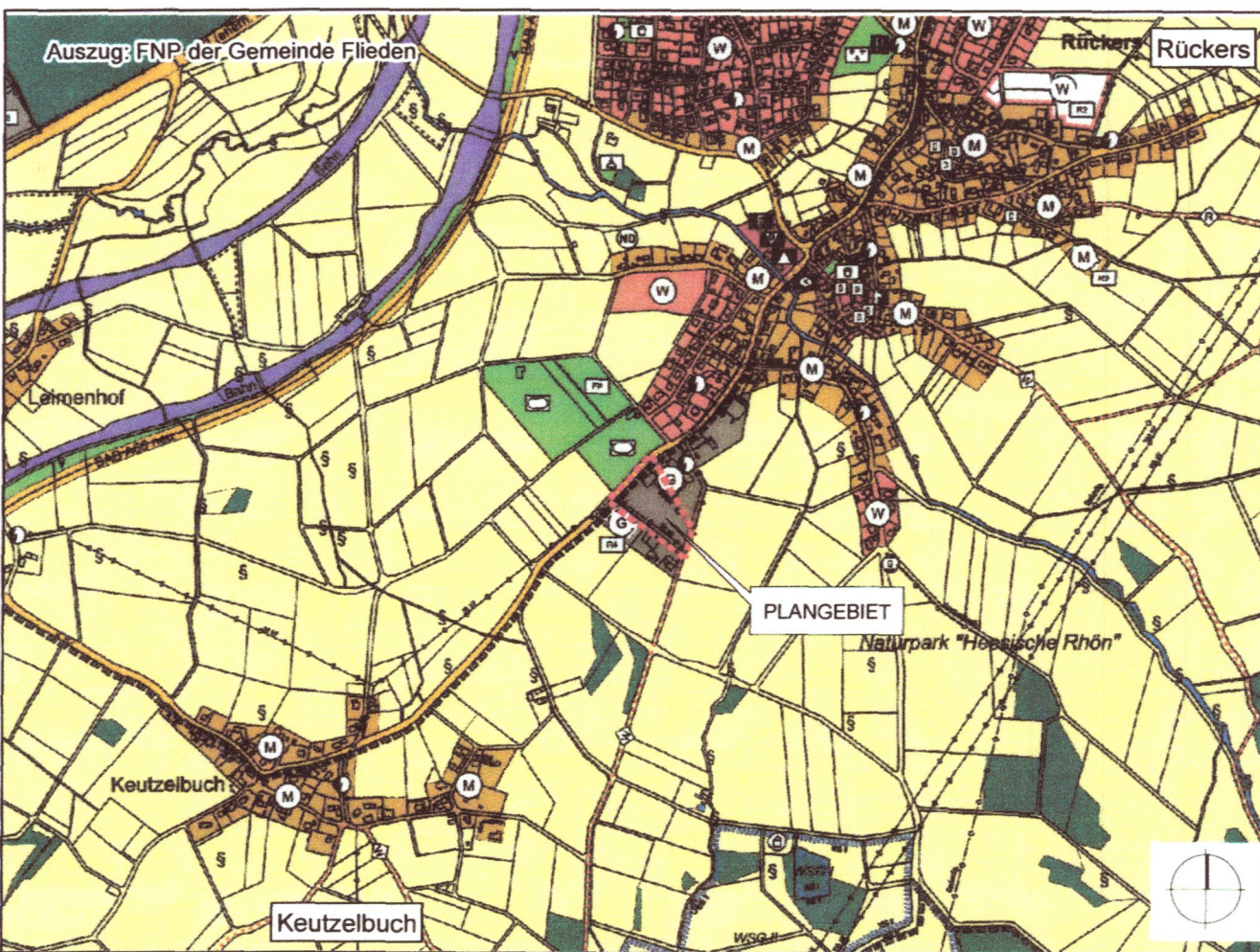
- Licht- bzw. Blendschutz

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringere Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.

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.

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil II, "Rückers"

Ortsteil Rückers - Gemeinde Flieden



GEMEINDE FLIEDEN

36103 FLIEDEN
HAUPTSTRASSE 36

TEL.: 06655 796-0
FAX: 06655 796-51
www.Flieden.de

Maßstab: 1:1.000

Stand: 10.07.2012 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043 9840180, FAX: 06043 9840181

