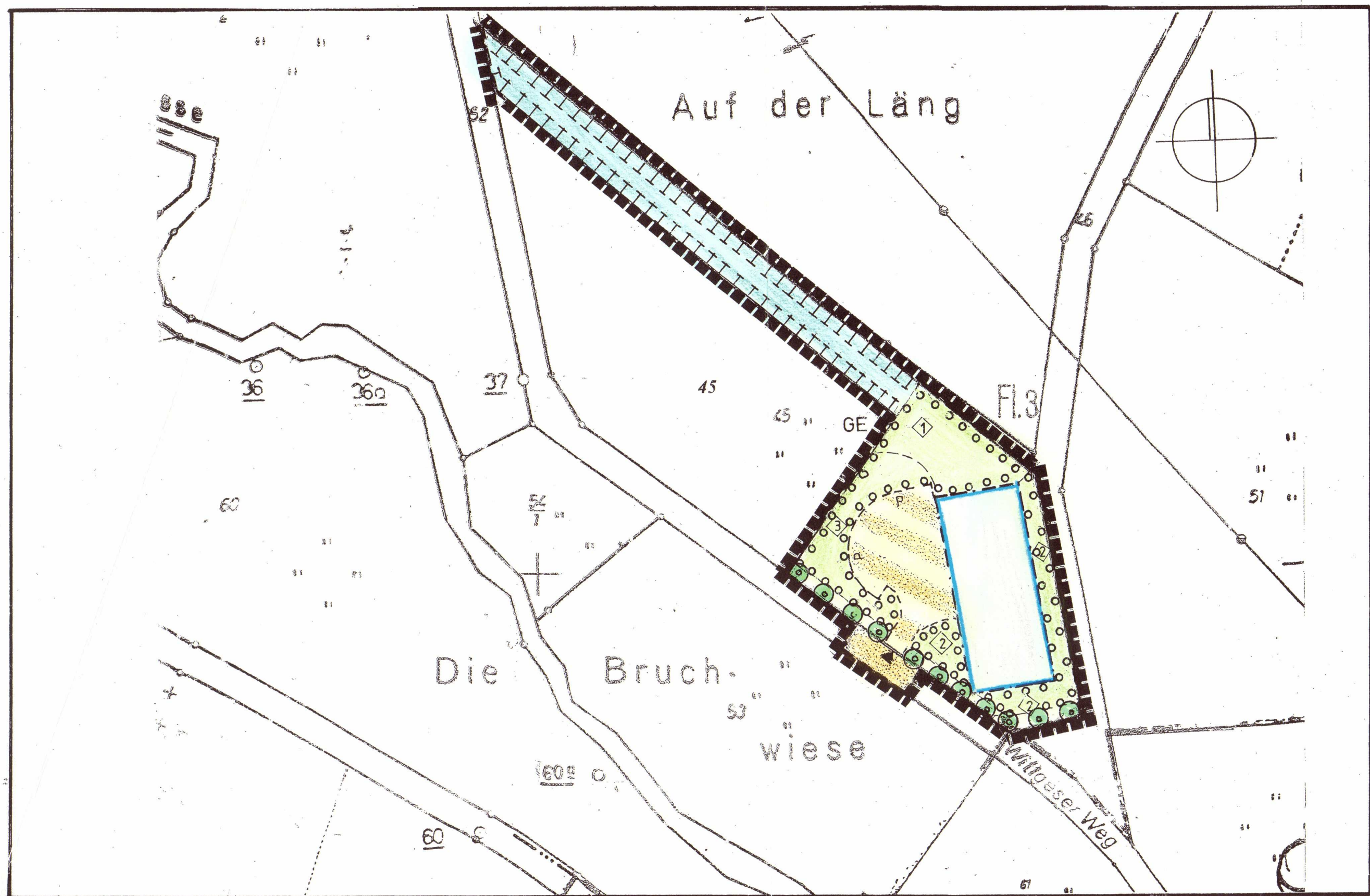




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- 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, zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Rechts- u. Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

überbaubare Grundstücksfläche = Gebäude (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Haupterschließungsstraße Wittgeser Weg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -
innere Erschließung des Grundstücks mit Stellplatzflächen
Landwirtschaftlicher Weg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzung standortgerechter Obstbäume zur Anlage einer Streuobstwiese
- Anlage einer freiwachsenden Hecke
- Wallanschüttung bis 1,20 m Höhe und Bepflanzung als freiwachsende Hecke

Hofbieber-Elters

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anlage einer Baumreihe

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sukzessionsfläche, Anpflanzung eines zweireihigen gewässerbegleitenden Erlensaumes

SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

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)

1.1 Baugewerbegebiet : GE

1.2 Einschränkungen der Nutzung:

Grundsätzlich ist der Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen.
Verkaufsflächen innerhalb der Betriebsfläche sind nicht zulässig.

1.3 Gebäudehöhe und Firsthöhe (vgl. Bauantragsunterlagen)

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 8,00 m.
Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,50 m nicht überschreiten.

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

2.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom
Wasserversorgung und Entwässerung ist sichergestellt.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Zufahrten und Stellplätze

Die Oberflächen der Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise und / oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Im Bereich der Zufahrt ist zur Oberflächenbefestigung Betonsteinpflaster mit Ausbildung von Drain- bzw. Sickerfugen, im Bereich der Stellplätze Schotterrasen zu verwenden.

3.2 Landschaftsgerechte Anordnung des Gebäudes

Die gepl. Lagerhalle ist an der südöstlichen Seite ca. 1,50 m tief in das leicht hängige Gelände zu bauen, um so die Ansichtsfäche insgesamt zu reduzieren.

3.3 Anschüttung eines Erdwalles

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 1,20 m hohe Wallanschüttung vorzunehmen. Der Erdwall ist so auszubilden, daß die Wallanschüttung sanft in der nordwestlich anschließenden Wiesenfläche ausläuft.

Der Erdwall ist in die Gestaltung der gesamten Grundstücksfläche mit einzubeziehen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecke zu gestalten (vgl. 3.4).

3.4 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Die nicht zur Bebauung, als Stellplatz oder Zufahrt sowie als Streuobstwiese genutzten Freiflächen sind als freiwachsende Hecke zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher 100/150, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 7 bis 10 Pflanzen zu pflanzen sind. Punktuell sind mit einem Anteil von 5 % der insgesamt zu beplantzenden Flächen Heister in der Qualität 2 x v., 125/150 zu pflanzen.

Pro 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten :
als Heister : 30 % Hainbuche, 30 % Feldahorn, 20 % Vogelkirsche, 20 % Esche,
als Sträucher : 30 % Hasel, 25 % schwarzer Holunder, 25 % Salweide, 10 % Weißdorn, 10 % Schlehe

3.5 Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Wittgeser Weg) ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen anzulegen. Zu pflanzen sind Winterlinden (Tilia cordata) in der Mindestqualität H., 3xv., 14 - 16 cm Stammumfang. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal 10,00 m betragen.

Die Hochstämme sind wie unter 3.4 beschrieben mit Sträuchern zu unterpflanzen.

3.6 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der gepl. Lagerhalle sind durch Rank- u/o. Kletterpflanzen zu begrünen, wobei pro 5 m Fassadenlänge eine Rank- u. / o. Kletterpflanze zu pflanzen ist.

3.7 Anlage einer Streuobstwiese

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes (750 m²) ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Zur Anlage der Streuobstwiese ist die bestehende Wiesenfläche zu erhalten. Anzupflanzen sind mit einem Pflanzabstand von 10,00 m x 10,00 m standortgerechte und landschaftstypische Obstgehölze in verschiedenen Arten und Sorten, wobei Apfelsorten bestandsbildend sein sollten. Birnen, Zwetschgen und Kirschen werden in geringeren Anteilen zugeordnet. Die Obstgehölze sind als Hochstämme nach DIN 18916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen.

Die betr. Fläche ist dauerhaft zu pflegen. Die Obstgehölze sind über die Entwicklungspflege hinausgehend durch Erhaltungsschnitte und Maßnahmen der Kronenpflege dauerhaft zu unterhalten.

3.8 Ausgleichsmaßnahmen

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die gepl. Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftsplanung nicht vollständig zu vermeiden bzw. zu minimieren sind, sind innerhalb des Planungsgebietes folgende Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda durchzuführen.

Entlang des am nördlichen Rand des Flurstückes 45 verlaufenden Entwässerungsgrabens ist ein 10 m breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Innerhalb der betr. Fläche sind gewässerbegleitend Erläen als Jungpflanzen 60 / 100, zweireihig in einem Pflanzabstand von 2,00 m in der Reihe anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände des gewerblich genutzten Gebäudes bestehen aus Trapezblech in einem gedeckten Grauton.

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf dem Grundstück ist notwendig.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 10° Dachneigung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblech in gedecktem rotbraunen Farbton.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung genutzt werden.

WERBUNG

Werbungsträger sind auf Dachflächen nicht zulässig. Auf Fassadenflächen sind ausschließlich nicht leuchtende und nicht in die freie Landschaft ausstrahlende Werbungsträger zulässig.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nicht zulässig.

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.
Fund- und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in 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.

Vollzugsfristen - Nachweise

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nachzupflanzen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.10.2000 beschlossen. Der Beschuß wurde am 02.02.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 30.11.2001

Lauer, Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 02.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.02.2001 bis 09.02.2001.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 08.02.2001

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.10.2000 beschlossen. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 02.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 30.11.2001

Lauer, Bürgermeister



5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen ist gem. § 10 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 31.10.2001 beschlossen worden.

Hofbieber, den 30.11.2001

Lauer, Bürgermeister

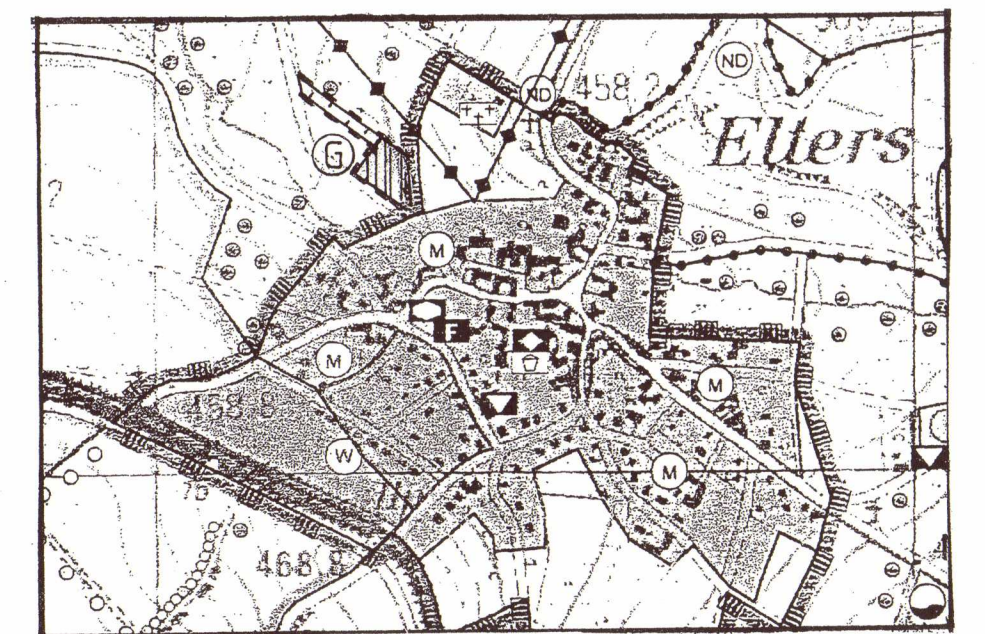


6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschuß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 30.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 30.11.2001 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Hofbieber, den 30.11.2001

Lauer, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Läng"

OT Elters, Gem. Hofbieber, Kreis Fulda



M = 1 : 1 000

(Oktober 2001)

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Tel.: 06652/73660 Fax 06652/73614
36088 Hünfeld, Großenbacher Tor 7