

Gemeinde Herleshausen, Bebauungsplan "Auf den Zwanzig Äckern"

GE
GRZ = 0,8
OK_{max} = 15m

Auf den zwanzig Äckern

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- GE: Gewerbegebiet
- GRZ: Grundflächenzahl
- OK_{max}: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Fertigfußboden Erdgeschoss
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)
- Hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausschluss von Nutzungen
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten,
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
 - Fitness-Studios.
- 1.2.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschließlich Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):
- 2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden. Böschungen, Stützmauern: Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Baugrundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mind. 6 qm große Pflanzinsel vorzusehen.
- 4.2 Je Baumpflanzungssymbol ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.3 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter, Gräser) zu bepflanzen.
- 4.4 Die nach den Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3 vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle von Bäumen sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- § 1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
Für Dacheindeckungen und die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich nicht glänzende, matte Materialien und Farben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen sind aus Gründen des Objektschutzes bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

Wasserflächen (§ 9(1)16d BauGB)

Wasserfläche (hier: Entwässerungsgraben)

Landwirtschaftliche Nutzung oder Wald (§ 9(1)25 BauGB)

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone (§ 23 Abs. 1 HStrG, § 9 Abs.1 FStrG)
- Baubeschränkungzone (§ 23 Abs.2 HStrG, § 9 Abs.2 FStrG)

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im der Südringgau am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §§ 13a (2), 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Südringgau vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen. Herleshausen, den _____
Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Herleshausen, den _____
Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am _____ in der Südringgau ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft. Herleshausen, den _____
Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Maßstab:
1:1.000

Planstand:
Vorentwurf

Format:
594x1200 mm



Gemeinde Herleshausen,
Bebauungsplan
"Auf den zwanzig Äckern"

Plandatum:
23.02.2021

Projektnummer:
2.81-37293-01

Planverfasser:

KuBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
T (06441)9485-0 F (06441)9485-22

