BAULEITPLANUNG DER
STADT BEERFELDEN
Metzkeil 1
64743 Beerfelden
Tel.: 06068/9303-33

Entwurf

Bebauungsplan „Zieglersfeld 1" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Planverfahren:

1. Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom .....
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom .....
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom .....
4. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
6. Die aufgrund der Beteiligung, öffentlichen Auslegung bzw. Unterrichtung und Erörterung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ..... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken ein Beschluss gefasst.
7. Die Ergebnisse der Beschlussfassung wurden den Einsendern am ..... schriftlich mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beerfelden aufgrund des § 5 HGO und des § 10 (1) BauGB in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.
9. Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens gem. § 11 (1) BauGB, Vermerk des Regierungspräsidenten:

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit ..... rechtsverbindlich.

Beerfelden, ...

Görig, Bürgermeister

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Es sind ausschließlich rote bis braune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig (Ausnahmen: Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten und sind nur bis unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine max. Größe von 12 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von min. 3 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine störende Blendwirkung für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken usw.), § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Mauern zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. An Zäunen sind min. einseitig, mit Ausnahme der Tür- und Toröffnungen, Hecken mit standortgerechten Gebüscharten (Laubgehölze) anzupflanzen. Die Verwendung von Thujahecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen , § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten usw. genutzt) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und soweit wasserrechtlich zulässig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden.

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwassernutzung zu verwerten. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist der Trennkanalisation zuzuführen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist die entsprechende Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Odenwaldkreises einzuholen.

Textliche Festsetzungen

(Stand: 04.09.2007)

Der Geltungsbereich der nachstehenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1" überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

Der Geltungsbereich wird als „GE-Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ = 1,6 festgesetzt. Die max. Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Bezugspunkt ist der natürliche Anschnitt des Geländes auf dem Baugrundstück vor der Gebäudemitte. Ausnahmen gelten für Schornsteine, Entlüftungseinrichtungen, Fahrstuhlüberfahrten usw.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 Babs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Vorbauten wie z. B. Erker, Windfänge usw. geringfügig (bis zu 2,0 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 6,0 m sind.

4. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 m². Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, Grünanlagen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Beerfelden zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

C Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Zur Zeit wird ein teil des geplanten Gewerbegebietes noch mit einer 20-kV-Freileitung des örtlichen Stromversorgers überspannt. Es ist vorgesehen, diese Freileitung abzubauen. Bis dahin ist bezüglich der erforderlichen Abstände zu Gebäuden das Einvernehmen mit dem Betreiber herzustellen.

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden könnten. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu melden. Funde und Fundstelle sind geeigneter Weise bis zur weiteren Entscheidung zu schützen.

3. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³ pro Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden zu Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – ist zu beachten.

4. Bodenschutz

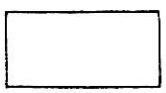
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes gem. § 202 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung und Vergeudung vorzusehen. Auf die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Regelwerke und Verpflichtungen zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen.

Planzeichen/Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 (7) BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO



Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und 15 BauGB
hier: öffentliche Grünflächen

Art der baulichen Nutzung
hier: GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

6. Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten – insbesondere Diskotheken – ausgeschlossen werden. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen.

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

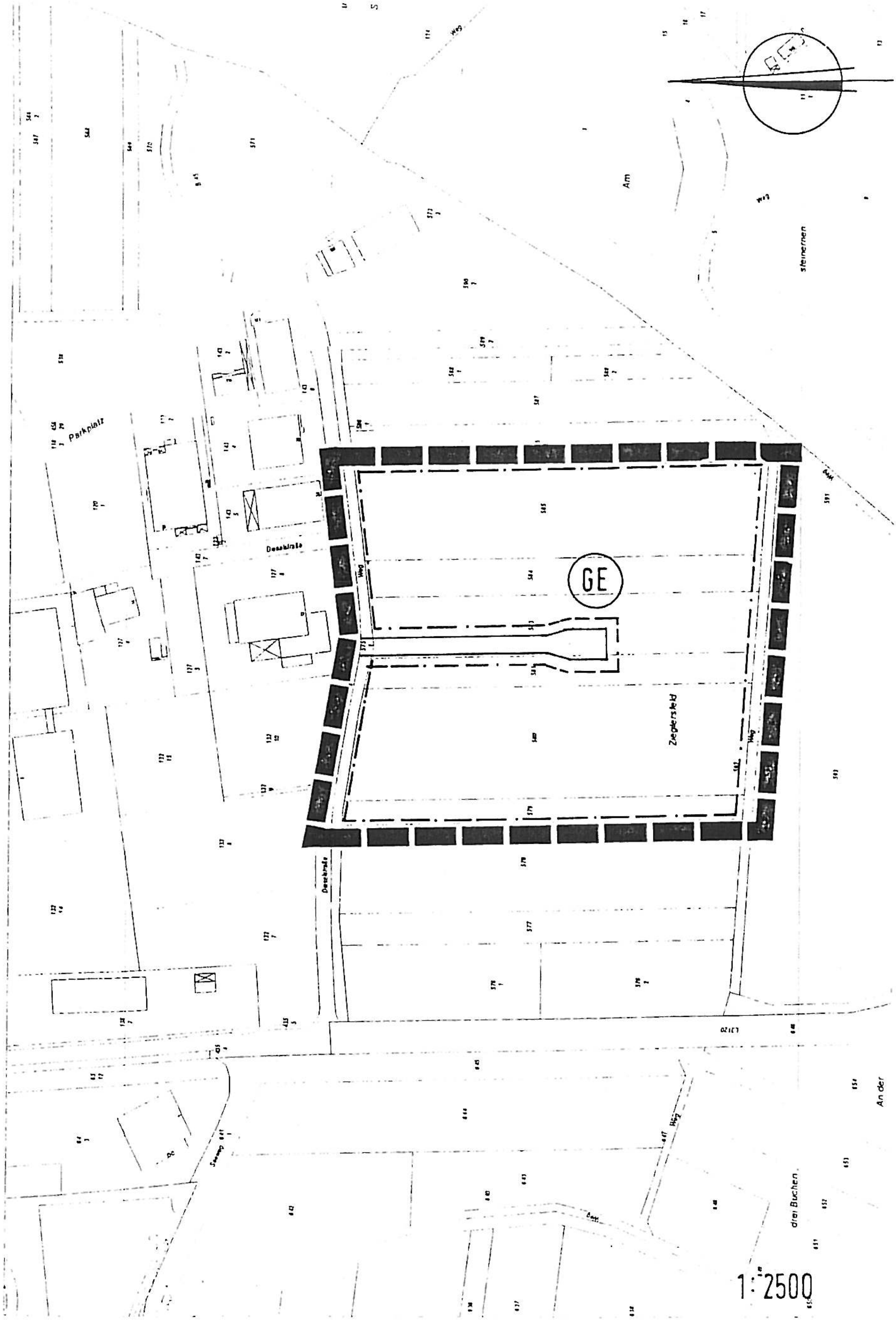
Auf den neu gebildeten Baugrundstücken sind je 200 m² überbaubare Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen können auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16/18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation i. V. m. den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht spätestens bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petrea (Traubeneiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonimus europäus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus racemosa (roter Hollunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätzen erforderlich ist.


GE
Parkplatz
Dieselstraße
Zieglersfeld
Am steinernen
An der drei Buchen
Weg
1:2500