

Das Bangesetzbuch iBandil, das Haltrahnengesetz zum Bandi Bandil-Hallrahmend unter Berücksichtigung des Irrestitismert aulandgesetz, die Baumtzungsverordnung IB dnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung i

Zeichenerklärung gen. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzuno 1§ 5 Abs. 2 Hr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugeselzbuches - BauGB -

Gewerbegebiete



Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BanGR. § 16 BanNV

2.1. Geschollflächenzahl (GFZ)

GFZ als Mindest- und Höchstmall

z.B. GFZ 0,5 bis 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GIZ mit Dezimalzah

z.B. GRZ 0.4

Höhe baulicher Anlagen in __ m über einem Bezugspunkt als Hürlistmaß

Tranffrite TH

7 B. TH 12.5 m i. Gelwer

z.B. FH 535 a û. NH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Alm. 1 Hr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauHV

71 Offene Bauweise

Verkehrsflächen IS 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Baufell 4.1. Straßenverkehrsflächen

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

15 5 Abs. 2 Hr. 19 und Abs. 4, 5 9 Abs. 1 Hr. 28, 25 und Abs. 6 BauGBI

Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäunen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sovie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäunen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (6 9 Abs. 1 Nr. 25 and Abs & Ban(31)

Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Hr. 25 Burbstabe a) and Abs. 6 RamGR1

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

15 5 Abs. 2 Mr. 4 und Alss. 4. 5 9 Alss. 1 Mr. 13 und Alss.6 BaufEll

oberirdisch unterirdisch

Schutzstreifen



inerhild des Leilungischulzstreifen sied beiteke Adagen geneistzlich weudisch Zuläung sind leibite, ihr zu einer Endwerkniche von 116 in Sollten dezund, von Grundstichtsvigsräiner/Holzer angeptlandte Gelödze eine die Leilung gefährtende fliche ernschen, ist der Reinstreill durch des Grundslichts-

Grenze des räundichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



(z.B. 5 1 Abr. 4 6 16 Abr. 5 BauNYD

73. Zulässige Dachneigung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 Bau68 und §§ 1-21 BauNYO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist als Gewerbegebiet gen. § 8 BauNVO festgelegt.
Außer den in § 6021 BauNVO allg. zulässigen Nutzungsarten sind die in § 603 Nr. 1
BauNVO genannten Ausnahmen ausnahmsweise zulässig.
Innerhalb des GE-Gebietes erfolgt eine Gliederung in zwei Tekbereiche GE 1 und GE 2.
1.2 Gen. § 941 Nr. 9 BauGB sind im GE 1 und GE 2-Gebiet ausschließlich Gewerbeansiedlungen bereits ortsamsässiger Betriebe zwecks Erweiterungen oder
Betriebsverlagerungen sowie Betriebsneuansiedlungen ortsamsässiger Personen
zulässig.

zulässig. In Œ 2-Gebiet ist darüberhinaus die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. Die in Satz 1 aufgenommene Be-

stimung git hierbei nicht.
In GE 1-Gebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig.

13 Das Mall der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ist durch Planeinschrieb in den jeweitigen Gebieten vergegeben.

Gem. § 1914 bauNVO ist für die Anlage von nicht überdachten Lagerflächen sowie die in 6 MVLN M. 1 und 2 gegenten Aufman eine Obersechwitten des Festen. dei in § 1941 Nr. 1 und 3 genamten Anlagen eine Oberschreitung der festge-setzten GRZ zulässig, höchstens jedoch his zu einer GRZ von 0,0.

Flächen für das Anoflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässem (§ 911 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gen. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den in Plan eingezeichneten Baumstandorten zu oflanzen und zu unterhalten.

Mutzungsregelungen und Haßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 91) Mr. 20 Bau(B)

3.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2:
A 1: Extensivierung von Gründand durch zweinalige Mahd mit dem ersten Schrift nach dem 15.6. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, Nachweide mit bis zu 3 Großvieheinheiten je ha 11 GVE = 500 kg Lebendgewicht Weidelier) büglich. Fflanzungen eines ca. 10 m breiten GWE abszysteifens aus Sträuchem und Laubbaunarten (1. Ordnung) genäß Pflanzliste entlang der Grenze des Baugebiefes.
A 2: Etablierung von Gründand durch Sukzession und einsetzende Mahd, Entwicklung von Extensive Gründen durch sukzession und einsetzende Mahd, Entwicklung von Extensiv – Grünland durch zweinalige Mahd mit dem ersten Schmitt nach deu 156. Extensiv – Grünland durch zweinalige Mahd mit dem ersten Schmitt nach deu 156. Abfuhr des Hähputes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Nachweide mit bis zu drei Grodivieheinheiten je ha (1 GVE – 500 kg. Lebendgewicht Weidelier) miglich. Pflanzung eines ca. 10 m breiten Gebötzstreifens aus Sträuchern und Laubbaumarten (1. Ordnung) gemäß Pflanzliste entlang des Weges auf Flurstück Nr. 459 und entlang der Baugebiets-

grenze.
32 Zur Giederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenvände nit Kletterpflanzen oder Rankern Igen.
Pflanzlistel zu begrünen.
33 Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den

Gebäuden gärfnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zu-fahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden, Ingesamt sind 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dabei ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laub-

baum (gem. Pflanzlistel zu planen. 34 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für is 5 Stellolätze ein großkronioer

Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. 35 Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breiffugiges Pflaster, Rasengiffersteine, Schotterrasen, Kies usw.) herzu-stellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

3.6 im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Sie sind aus Maschendrahtoder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als nafürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Boden-abstand der Zäune nuß mindestens 15 cm betragen.

4. Zuordnung gem. §8a (1) BNat SchG

4.1 Die gen. 59 (1) Hr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen A1 sind für die geplanten Erschließungsanlagen, die Flächen A2 sind für die potentiellen Hochbaumaßnahme als Ausgleich unzusetzen.

Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Hr. 26 Bauß)

5.1 Zur Herstellung des Straffenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundsfücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundsfücks-grenze in einer Breite bis zu 0,3 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

6. Gebäudehöhen gem. §9 (2) BauGB

6.1 Die max. Traufhöhen- (TH) und Fristhöhenangabe (FH) darf nicht überschriften werden. Genessen wird die Traufhöhe und Firsthöhe jeweils an den tiefstangeschriftenen Punkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schriftkante der Außenvand mit der Dachhaut bezeichert. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Dachez zu verstehen. Bei allen baulichen Anlagen darf die Firsthöhe eine max. Hilbe von 400,00 müNN nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dach- und Fassadengestaltung

1.1 Als Dachform sind Sattel-, Pult-, Shed- und Tonnendächer zulässig. Eine Unter-schreitung der festgesetzten Dachneigungen ist nur dann zulässig, wenn eine ex-tensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern erfolgt. Als Dacheindeckungen sind harte Materialien in den Farben ziegelrot, rottraum oder aufbrazit swije Metalleindeckungen zu verwenden.

Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Die Fassaden der Gebäude sind nin. alle 15 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge oder Versätze von nin. 1,5 m Tiefe oder Offnungen oder Glasbänder. Fassaden aus völlig verspiegeltem Glas sind nicht zuässig.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für Todetten und zur Freiflächenbe-Zisternen aufzurlangen und als brauchwasser für Touerren und zur Freitlantenner-wässerung zu verwerten. Die Zisterne ist so auszubilden, dall eine Niederschlags-wasserrückhaltung gewährleistet wird ist. auch Schenaskizze in der lextl. Begrün-dung zum Behauungsplant. Der Speicherraum der Brauchwasserzisterne ist mit min. 10 1/m² Dachfläche zu berechnen. Das Speichervolumen zur Regenrückhaltung muß zusätzlich mit min. 25 1/m² Dachfläche berechnet werden. Der Oberlauf der Zisterne ist an den öffentl. Kanal anzuschließen.

III. Pflanzlisten

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt: Băume: Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus) Spitzahorn (A. platanoides) Traubeneiche (Quercus petraea) Winterlinde (Tilia cordata) Eberesche (Sorbus aucuparia) Silberveide (Salix alba) Hainbuche (Carpinus betulus) Eingriffliger Weilbdorn (Crataegus monogyna Hartriegel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Busch-Rose (Rosa dumetorum) Kratzbeere (Rubus caesius) Gewährlicher Schneeball (Viburnum opulus) Fassadenbegrünung: Waldrebe (Clematis vitalba) Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidatal) Blauregen (Wisteria sinensis) Schnitthecken: Liguster (Ligustrum vulgare)

Kornelkirsche (Cornus mas) Eingriffliger Weilldom (Crahaegus monogyna)

Rotbuche (Fagus sylvatica) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (A. campestre) Stieleiche (Quercus robur) Sommerlinde (T. platyphyllos) Salweide (Salix caprea) Bruch-Weide (Salix fragilis)

Zweigriffliger Weilbdom (Crataegus laevigata) Hasel (Corylus avellana) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Feldahorn (Acer campestre) Wein-Rose (Rosa rubininosa) Vogelkirsche (Prunus avium) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Echte Brombeere (Rubus frutiosus)

Efeu (Hedera helix) Gediblatt (Lonicera henril) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Weinrebe (Vitis vinifera) Duft-Geilblatt (Lonicera heckrotii)

Hainbuche (Carpinus behulus)

Wenn bei Erdarbeiten Bødendenknäler bekannt verden, so ist dies dem Landes-amt für Denknalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denknalpflege, oder der Unteren Denknalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Zeichenerklärung	der	katasteramtlichen	Darstellung

Grundstücksorenze

Fl. 5 Bezeichnung der Flumunmer

Flurstacksnumme

19:01.1998 Brune



Vermessungmink

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und B für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V stücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatas

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung am 10.05.1996 und ergänzend am am 11.12.1996 gefallt

Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde im Rahmen eines Informationsabends am 22.05.1997 äffentlich vornestellt und erläutert

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21,10,1997 bis einschließlich 25,11,1997 öffentlich ausgelegt. Die Bekammachung erfolgte am 11,10,1997.

Bûrgerweister

Satzungsbeschluß

Die Beschluffassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Geneindevertretung am 27.03.1998.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung

INGENIEURBORO DIPL-ING ZICK-HESSLER 35.25 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR 30 TIL WARPYNG / JAX MIS-TEFBAU BAULEITPLANUNG VERMESSUNG UMWELT BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE GLASHÜTTEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KREUZHECK / HEUCHELHEIMER KRAUTFELD" IM ORTSTEIL SCHLOSSBORN

 RECHTSGÜLTIGE FASSUNG BEAMBEITET : VOLUHARUT DOJEKT NR.

MASS-STAB CAU : EISE, HD
GEFROFT : HESSLER 1:13% 2000 96/949 BEARBEITUNGSSTAND : FEBRUAR 97, AUGUST 97, SEPTEMBER, 27, Marz 1998

GEHENDEVORSTAND DER GEHENDE GLASHOTTEN SCHLOSSBORNER WEG 2 61479 ELASHOTTEN