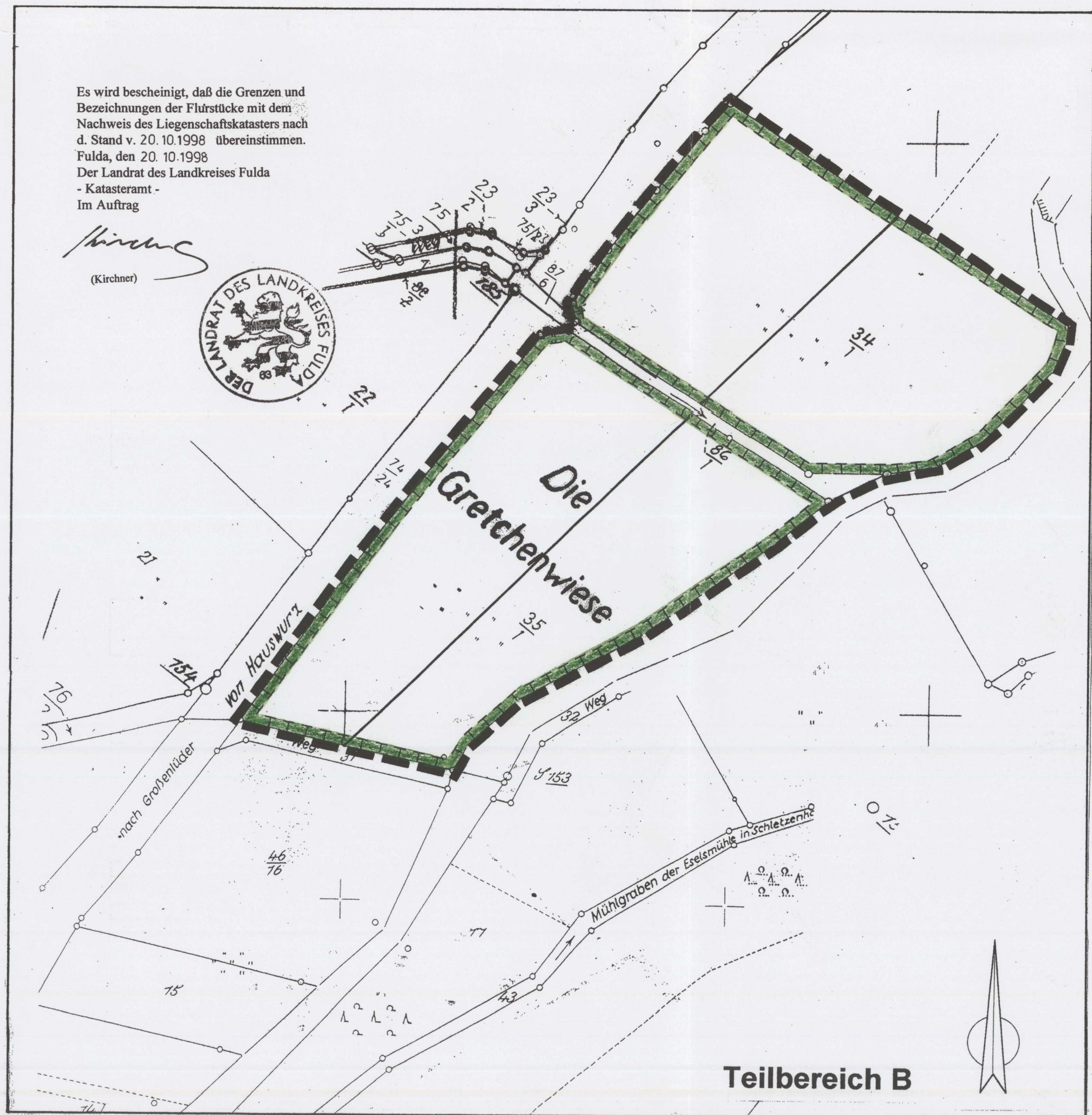
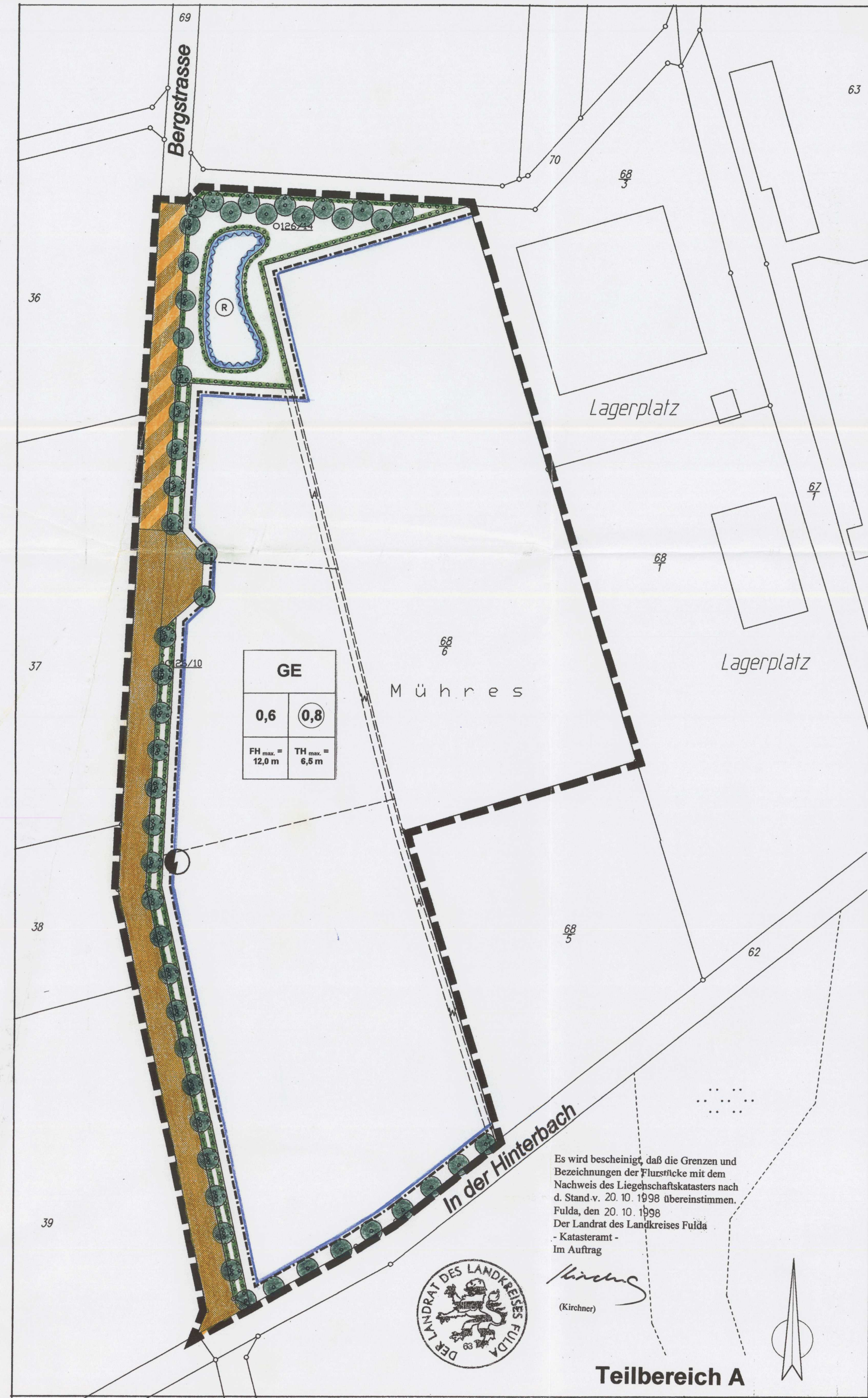




GEMEINDE HOSENFELD

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 IM ORTSTEIL HAINZELL

"GEWERBEGEBIET HAINZELL"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- 4. Hess. Bauordnung (HBO)
- 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der jeweils neuesten Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 2
- Gebäude - Bestand
- mögliche Grundstücksgrenzen (ohne Rechtsbindung)

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Infolge der Höhenlage des Planungsgebietes in bezug auf die Höhenlage des Wasserhochbehälters dürfen in dem Gewerbegebiet ausschließlich druckverlustarme Apparate und Einrichtungen verwendet werden. Betriebe, deren Einrichtungen höhere Wasserdruckverhältnisse benötigen, müssen ihrerseits Druckerhöhungsanlagen installieren.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Unzulässig sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungsgroßhandel, der sich wie Einzelhandelseinrichtungen auswirkt (§ 1 (4,5) BauNVO).

Davon ausgenommen, d.h. zulässig, sind:

 - Baustoffhandel
 - Handel mit Bau- und Handwerkerbedarf
 - Pflanzhandel
 - Landhandel
 - Handel mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen
 - Handel mit Kfz und motorisierten Zweirädern nebst Zubehör
 - Verkaufsfächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche bzw. max. 200 m² einnehmen (§ 1 (5) BauNVO).

Zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 (3) BauNVO).
- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
- 3.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§9 Abs. 11 Nr.4 BauGB)
- 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 5.1 Firsthöhe max. 12,0 m über mittlerem Geländeanschnitt

Als Firsthöhe gilt die Höhe des talseitigen Firstendes über dem vorhandenen Gelände.
- 5.2 Traufhöhe max. 6,5 m über talseitigem Geländeanschnitt

Als Traufhöhe gilt die mittlere Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Außendachfläche über dem talseitig vorhandenen Gelände.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Erschließungsstraße, 6,5 m Fahrbahnbreite

Pro Grundstück ist entlang der Bergstraße max. 1 Zufahrt mit max. 6 m Breite zulässig. Bei einer Grundstückseitenlänge zur Straße hin von über 40 m sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite von zusammen max. 10 m zulässig. Für die Zuwegung ist die Unterbrechung und Befestigung des festgesetzten, gemeindeeigenen Pflanzstreifens seitens des Grundstückseigentümers zulässig.

- 6.2 Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (§ 9, Abs. 1, 12., 14. + 16. BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.
- 7.1 Regenrückhaltebecken
- 7.2 In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Telekom und das Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet ein Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
- 7.3 geplante Trafostation
- 8. Geh- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hosenfeld zur Anlage eines Abwasserkanals und zum Verlegen von Wasserleitungen

Je nach vorzunehmender Grundstücksaufteilung muß der Verlauf der Leitungsrechte angepaßt werden. Sie werden jeweils am nördlichen bzw. östlichen Rand der betreffenden Grundstücke grundbuchlich gesichert.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
- 9.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
- 9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Heister mind. 2,00 - 2,50 m hoch oder als Hochstamm mit 16-18 cm St.-Umfang der Arten:

Winterlinde (Tilia cordata)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Esche (Fraxinus excelsior)
Heimbuche (Carpinus betulus)	Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch der Arten:

Hahnenfuß (Rosa canina)	Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
- 9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
- 9.1.3 Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind flächenhafte Gehölzpflanzungen anzulegen mit:

80% Sträucher
20% Heister

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Die Gehölzarten sind aus der unter 9.1.1 aufgeführten Liste zu wählen.

9.1.4 Bepflanzte Erdwälle zur Eingrünung

Innerhalb der im Plan zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zur Gehölzpflanzung sind zur Eingrünung des Gewerbegebietes durch die Gemeinde Hosenfeld Erdwälle anzulegen.

Im nördlichen Bereich ist der Wall entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück 70) ununterbrochen min. 10 m breit und 3 m hoch anzulegen. In dem Pflanzstreifen entlang der Bergstraße ist der Wall 5 m breit und 1 m hoch anzulegen. Für die Zuwegung zu den Grundstücken ist dieser Wall zu unterbrechen.

Die Pflanzflächen sind nach der Anpflanzung nicht mehr von Wildkräutern zu befreien. Die Einfriedung entlang der Pflanzflächen muß entweder auf deren Innenseite erfolgen (zur freien Landschaft offen), oder es muß zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 20 cm offengehalten werden, damit die Gehölzpflanzungen für Kleintiere erreichbar sind.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (3xv., StU. 16-18 cm) zu pflanzen und zu pflegen; hierbei sind zu verwenden:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Die Standorte sind schematisch dargestellt und können für die Anlage von Zufahrten geringfügig verändert werden.

9.1.5 Grüngestalterische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Jeweils 5% der Grundstücksflächen sind nach der Pflanzliste unter 9.1.1 flächig zu bepflanzen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen; hierbei sind die unter Ziff. 9.1.4 genannten Baumarten zu verwenden.

Die Anzahl ist bindend, die Standorte sind schematisch dargestellt und können für die Anlage von Zufahrten und Parkplätzen geringfügig verändert werden.

Zusätzlich zu diesen Pflanzfestsetzungen ist für jeweils 500 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum aus der Liste unter Ziff. 9.1.1 mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu pflegen.

Erst bei Pflanzung über diese Festsetzungen hinaus ist die Pflanzung standortfremder bzw. nicht heimischer Ziergehölze zulässig.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind die Wiesenflächen (Flurstücke 34/1 und 35/1 der Flur 3, Gemarkung Schletzenhausen) jeweils zur Hälfte extensiv zu nutzen (zur Straße hin - 1-malige Mahd nach dem 15.06., keine Düngung,) und zur Hälfte der natürlichen Sukzession zu überlassen (zum: Bachlauf hin - Aufgabe jeglicher Nutzung).

Der Graben (Flurstück 86/1) bleibt unverändert.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135a BauGB)

Die unter 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4 und 9.2 festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 9 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 91 % zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das Pult-, Sattel- oder Scheddach mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur dunkle oder ziegelrote Materialien zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Baulich ungedielte Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind durch Rank- oder Kletterpflanzen zu unterbrechen.
- 1.4 Werbeanlagen

Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.5 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2. Brauchwassernutzung (§ 87, Abs. 2, Nr. 3 HBO in Verb. mit § 9, Abs. 4 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von min. 3.000 l zurückzuhalten und als Brauchwasser im Betrieb bzw. Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 29.01.1998 beschlossen.
- 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.07.1998 bis 15.07.1998.
- 3. Auslegungsbeschuß

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 03.08.1998 bis 03.09.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung dieser Planauslegung war am 24.07.1998 erfolgt.
- 4. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit der Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 25. NOV. 1998 beschlossen worden.
- 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschuß ist am 13. NOV. 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

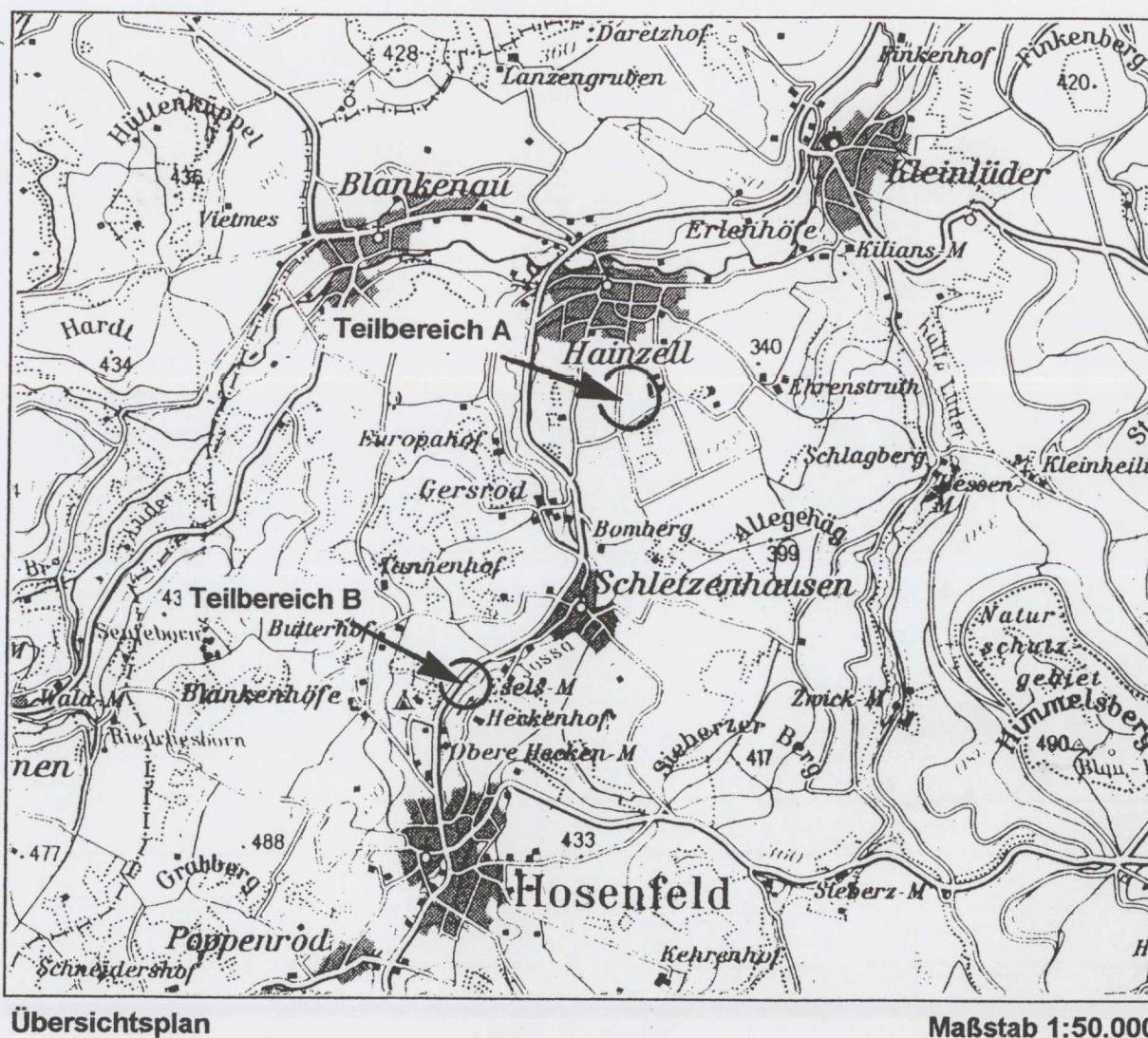
36154 Hosenfeld, den 13. NOV. 1998

(Siegel)



GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE HOSENFELD

Bruno Block - Bürgermeister



GEMEINDE HOSENFELD
ORTSTEIL HAINZELL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"GEWERBEGEBIET HAINZELL"

erstellt: 29.09.1998
geändert:
geändert:
geändert:
geändert:

gez.
gez.
gez.
gez.

Maßstab M. 1 : 1.000

Herget und Wienröder · Landschafts- und Städtebauarchitekten
Theilring 32 · 36124 Eichenzell · Telefon 06656 / 50028 · fax 50029