

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Krematorium
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen

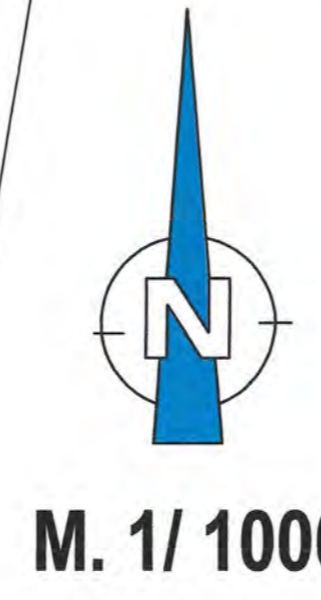
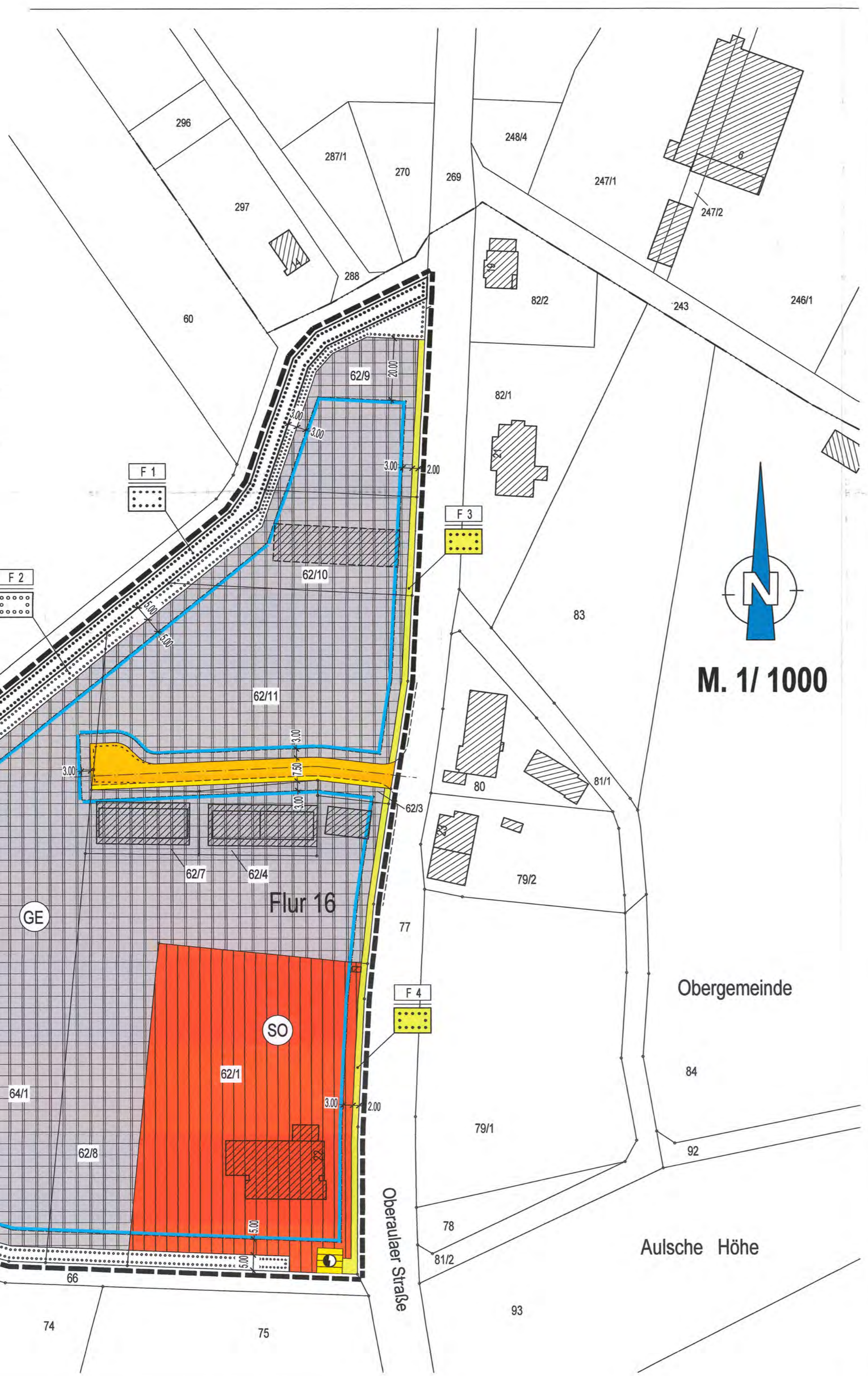
- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Flurgrenze
Flurstücksgrenze, vorhanden



Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen zugelassen:
Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Krematorium“
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes gem. § 1 BauNVO:
Ausnahmen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO werden zugelassen.
Einzelhandelsbetriebe sind mit folgender Ausnahme unzulässig. Innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben werden ausnahmsweise Verkaufsflächen zugelassen, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche darstellen. Die Verkaufsfläche wird auf max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,6
2.2 Max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO: 5,0

2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 10,0 m. Ausnahmeregelungen für betriebsbedingte Sonderbauten sind zulässig.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)

Freiflächengestaltung
Von dem Grundstücksanteil, der auf Grund der maximal zulässigen Überbaubarkeit nicht bebaut werden kann, sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Die private Fläche F2 wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist als Grünfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Je angefangene 100 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB
Innerhalb der Flächen F1, F3 und F4 sind pro 25 m² Pflanzfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Flächen ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten werden im Bereich der Flächen F3 und F4 jeweils 3 Grundstückszufahrten auf einer Breite von maximal 10,0 m zugelassen. Die Zufahrtsbreite ergibt sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für Lkw.
Die weitere Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze - Baumpflanzungen

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück entsprechend der städtischen Stellplatz- und Ablösesatzung anzulegen. Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Schwarzenborn sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 8 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Okopflaster“). Zur Befestigung von Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampen und Zufahrten sowie Container-Rollgassen wird Asphalt zugelassen.

5. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 87 Hessische Bauordnung

5.1 Böschungen/ Stützmauern
Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf einen 1,5 Meter breiten Bereich, der parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie verläuft.

5.2 Ableitung von Niederschlagswasser
Der im Rahmen der Gebietsentwicklung anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist gedrosselt der dem Gewerbegebiet zugeordneten Zisternenanlage zuzuführen. Überschüssige Mengen sind verzögert in die örtliche Vorflut einzuleiten.

6. Hinweise

6.1 Abstände von Betrieben im Gewerbegebiet zu umliegenden Nutzungen

Die Abstände von Betrieben im Gewerbegebiet zu umliegenden Nutzungen werden durch den Abstandsersatz des Landes Nordrhein-Westfalen geregelt. Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Auch solche Firmen, die in der Positivliste des Abstandserlasses nicht aufgeführt sind, können nach einer Einzelfallprüfung die Erlaubnis erhalten, sich im Gewerbegebiet anzusiedeln.

6.2 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6.2) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

6.3 Hinweise zu Satzungen

Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Schwarzenborn in der jeweils gültigen Fassung.

6.4 Bebauungsplan Nr. 4 „Oberaulaer Straße“

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberaulaer Straße“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Rechtskraft der 1. Änderungsplanung treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 20.08.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Oberaulaer Straße“ außer Kraft. Es wird darauf hingewiesen, dass die nach § 9 Absatz 2 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen D und E sowie deren Festsetzungen nach wie vor zu beachten sind.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2012 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberaulaer Straße“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2013 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 (2) 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.08.2014 bis 29.09.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.08.2014 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberaulaer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 08.10.2014 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Schwarzenborn, den 03. Nov. 2014
Official stamp and signature of the Mayor.

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 15.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

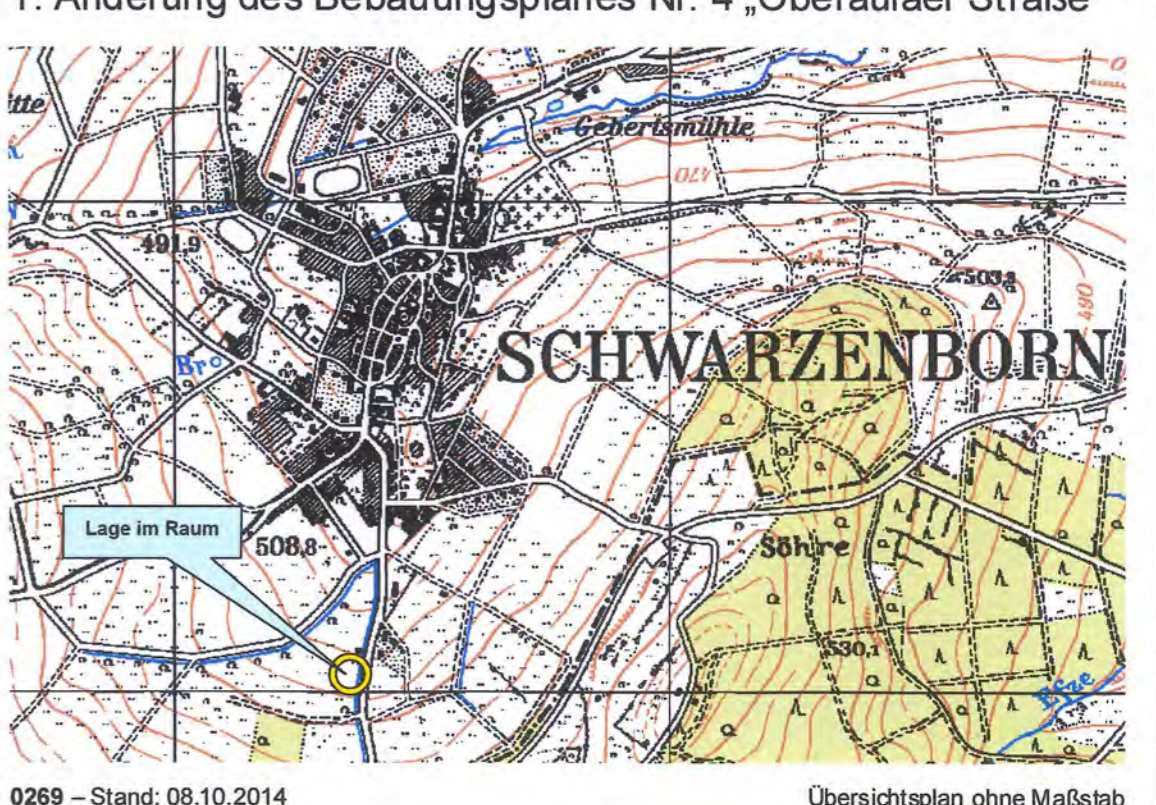
Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Schwarzenborn, den 03. Nov. 2014
Official stamp and signature of the Mayor.

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Ezre), den 17. Okt. 2014
Official stamp and signature of the Amt für Bodenmanagement.

Stadt Schwarzenborn
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberaulaer Straße“



0269 - Stand: 08.10.2014
Übersichtsplan ohne Maßstab
Büro für Stadtbaugeswesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner
Städtebauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de