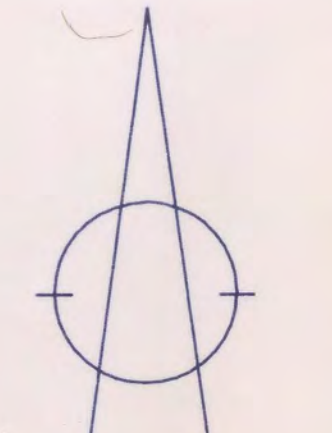


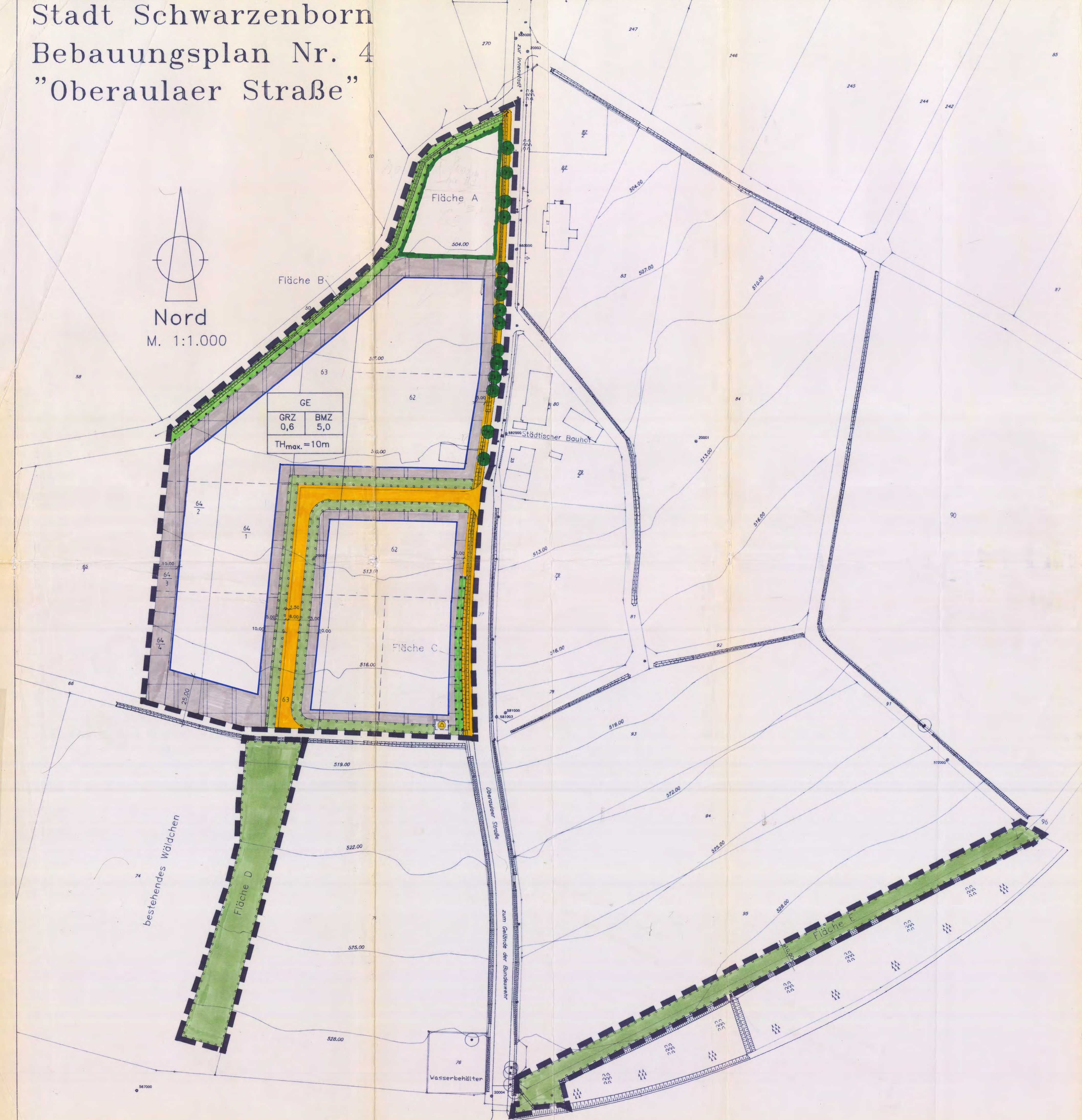
Stadt Schwarzenborn

Bebauungsplan Nr. 4

"Oberaulaer Straße"



M. 1:1.000



GE
GRZ 0,6 BMZ 5,0
TH_{max} = 10m

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzVO)
Historische Bauordnung (HBO)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG)
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
Stellplatzverordnung der Stadt Schwarzenborn

ZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,6 max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - BMZ 5,0 max. Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
 - FH max. = 10 m max. Firsthöhe, gemessen ab natürlich anstehendem Gelände; Ausnahmeregelungen für betriebsbedingte Sonderbauten sind zulässig
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Umformertation der EAM (Grenzbebauung ist zulässig)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den entsprechenden Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume Erhaltung
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
 - Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - alle Maße in Meter
 - Höhenschichtlinie
- KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO). Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl sowie die Baumassenzahl festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 10 m, gemessen ab natürlich anstehendem Gelände. Ausnahmen für betriebsbedingte Sonderbauten sind hierüber zulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzenbehandlungsmittel**

Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - Zentrale Regenwasserrückhaltung (Fläche A)**

Die anfallende Niederschlagswasser ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zu versickern bzw. zurückzuhalten und in die örtliche Vorflut einzuleiten.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

Zur Gliederung des Gebietes ist an der Grenze zwischen den Baugrundstücken eine aufgelockerte Pflanzreihe aus standortgerechten und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern von mindestens 5,0 m auszubilden (je Grundstück 2,5 m). Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu integrieren (Artenlisten siehe Punkt 1.4.3).

Die Pflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgt. Pflanzausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Bepflanzung der Stellplätze**

Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern. Für heckartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Schwarzenborn.
 - Straßenbegleitende Grünflächen**

Auf den straßenbegleitenden Grünflächen auf privatem Gelände, die eine Breite von 5 m aufweisen, ist eine geschlossene Kulleisse vorwiegend aus den Gehölzen nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zusätzlich sind im Abstand von 15 - 20 m vorwiegend Hochstämme folgender Pflanzliste vorzusehen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
 - FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Fläche B und C).
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Bauflächen anzulegen. Geländeunterschiede sind innerhalb der Grundstücke zu vorziehen.
 - ABSTÄNDE VON BETRIEBEN IM GWERBEGEBIET ZU UMLIEGENDEN NUTZUNGEN**

Die Abstände von Betrieben im Gewerbegebiet zu den umliegenden Nutzungen werden durch den Abstandsmaßstab des Landes Nordrhein-Westfalen geregelt (siehe Anhang 1 zur Begründung). Auch solche Firmen, die in der Positivliste des Abstandsmaßstabes nicht aufgeführt sind, können nach einer Einzelfallprüfung die Erlaubnis erhalten, sich im GE-Gebiet anzusiedeln.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Mindestens 30% der überbauten Grundflächen müssen mit geneigten Dächern oder extensiv begrüntem Flachdachern bzw. extensiv begrüntem, flach geneigten Dächern überdeckt werden.

Für die Dachendeckung ist eine schwarze, grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung unzulässig.
- ABFALLBEHALTERSTANDORTE / LAGER- UND ABFALLPLATZE**

Wenn die Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter bzw. Lager- und Abfallplätze von der Straße her eingesehen werden können, sind sie mit geeigneten immergrünen Pflanzen (z. B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) bzw. Kletterpflanzen ausreichend einzuräumen.
- WERBEANLAGEN**

Es ist nur Werbung am Gebäude und auf den Freiflächen an der Einfahrt und am Haupteingang zulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- EINFRIEDUNGEN**

Die Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen einzufrieden. Wenn Hecken oder eine sonstige Bepflanzung daran angrenzen, sind diese zu schneiden und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.
- EMPFEHLUNGEN**
 - FASSADENBEGRÜNNUNG**

Es wird empfohlen, vertikale Fassadenanschnitte ohne Öffnungen zu mindestens 50% der Fläche dauerhaft zu begrünen. Vor Metall- und Kunststofffassaden sollten Rank-, Schling- und Kletterhilfen vorgesehen werden.

Artenliste (Vorschlag):	Pfeifenwinde
Aristolochia macrophylla	Gemeine Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeiner Efeu
Hedera helix	Hopfen
Humulus lupulus	Jelängerjelleber
Lonicera caprifolium	Feder-Geißblatt
Lonicera heckerotia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Kriecherich
Polygonum aubertii	Milder Mauerpfeffer
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
 - DACHBEGRÜNNUNG**

Fläche sowie leicht geneigte Dächer sollten dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden (siehe auch Punkt 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Die Arten nachfolgender Pflanzliste werden zur Anpflanzung empfohlen.

Artenliste Dachbegrünung:	Blauschwingel
Festuca glauca	Schafschwingel
Festuca ovina	Schilfgras
Koeleria glauca	Weißes Fetthenne
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum album "Laciniatum"	Innenmispel
Sedum hybrid	Weihenstephaner Gold
Sedum floriferum	Milder Mauerpfeffer
Sedum saxifraga	Schmalblättriger Mauerpfeffer
Sempervivum arachnoideum	Spinnweb-Dachwurz
 - STELLPLATZE**

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sollten ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine verwendet werden.
 - DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Der Inhalt der obersten Hälfte des Fassungsvermögens sollte getrennt abgeführt werden. Darüber hinaus sollten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Grundstücksbewässerung) ist zulässig.
- HINWEISE**
 - FREIFLÄCHENPLAN**

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVVO ist mindestens im Maßstab 1 : 100 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
 - DENMALSSCHUTZ**

Die bei Erdarbeiten entdeckten Bodendenkmäler sind nach § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
 - SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbautungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 19.04.1995
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 26.04.1995
- Beschluß über die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 11.07.1996
- Bekanntmachung der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 17.07.1996
- Erste öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 25.07.1996 bis 26.08.1996
- Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange über die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.1996
- Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 25.07.1996 bis 05.09.1996
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen, die während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden sowie über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.11.1996
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 09.12.1996
- Beschluß über die zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.11.1996
- Bekanntmachung der zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 11.12.1996
- Zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 19.12.1996 bis 20.01.1997
- Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.1996
- Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 19.12.1996 bis 30.01.1997
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen, die während der zweiten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden sowie über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 13.03.1997
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14.03.1997
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn als Satzung beschlossen 13.03.1997
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
- Erklärung des Regierungspräsidiums
- Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt:
Schwarzenborn, den 24. APR. 1997
- Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Schwarzenborn, den

Bürgermeister Möller

Bürgermeister Möller

Bürgermeister Möller

GESETZLICHE WIRKSAMKEITSVORAUSSETZUNGEN

- Eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
 - etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung wird hingewiesen.
- Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der geltenden Gemeindeordnung (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist in dem dort beschrifteten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwarzenborn, Marktplatz 1, 34639 Schwarzenborn, geltend zu machen.

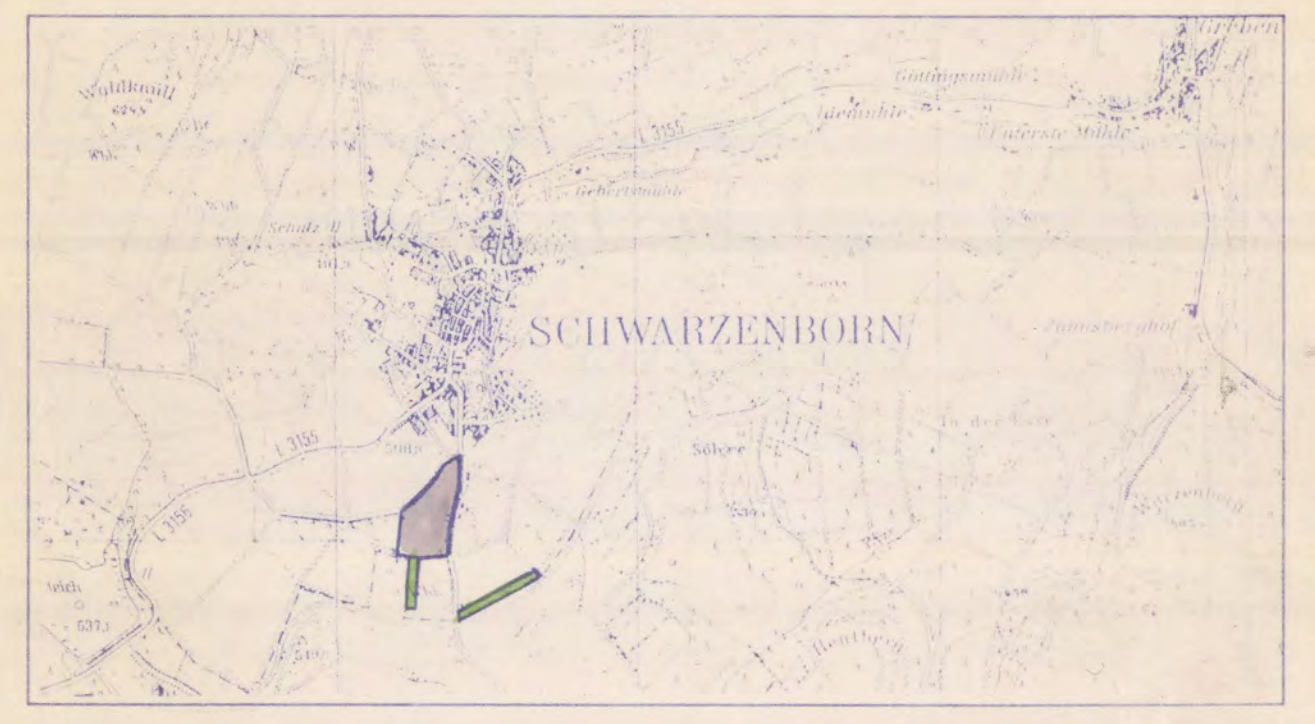
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Stand: 01.04.1997
Schwarzenborn, den 15.04.1997

Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Stadt Schwarzenborn

Bebauungsplan Nr. 4

"Oberaulaer Straße"



Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: März 1997
4. Ausfertigung

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Karl G R I N G E L
Schubertstr. 8b, 35043 Marburg, Tel.: 06421/41069
Trieschweg 5, 34582 Borken, Tel.: 05682/2625