

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Gewerbegebiete“ (GE) (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sowie die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen und nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsf lächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m²).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Betriebs- und Werksgebäude 10,5 m max. Traufhöhe,
- Wohngebäude 5,5 m max. Traufhöhe.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BÄUME:	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

STRAUCHER:	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

KLETTERGEHÖLZE:	
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro je 2 lfdm Außenwandfläche der Gewerbegebäude ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze) Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dürfen für Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Auf privaten Stellplätzen sind jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 3).

4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

4.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
- Mahd der Wiesen ab Mitte Juni,
- Mahd der Staudenfluren 1 x alle 2 Jahre im September,
- Abfuhr des Mähgutes,
- Pflanzdichte der Obstbäume = 1 Baum/400 m².
- Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre;
- Abfuhr des Astschnittgutes

4.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. die notwendigen Ausgleichsflächen werden als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den im Geltungsbereich festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

5. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Selt-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 15° bis 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

6. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sich die Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Schlüchtern oder die Untere Denkmalpflegebehörde beim Kreisaußschuß des Main-Kinzig-Kreises zu richten.

12. BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, das nicht mit Schadstoffen beaufschlagt ist, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern dem keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

13. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAAltstG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Schlüchtern oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

14. ABFALLWIRTSCHAFT

Bei den Baumaßnahmen soll möglichst wenig Erdmaterial abgetragen werden. Der entstehende Erdaushub ist weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwenden (Bodenmodellierung usw.). An den Gewerbebetrieben muß ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern zur Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

15. BERGWERKSFELD

Das Planungsgebiet wird von einem aufgehobenen Eisenerz-Bergwerkfeld überdeckt.

16. BAUVERBOTSZONE AN DER B 40 GEMÄß § 9 BFSTG

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung von bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) keine Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen errichtet werden.

17. BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO sind für Löschfahrzeuge ausreichend zu dimensionieren. Löschwasser ist nach der Ersten Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Januar 1994 zur Verfügung zu stellen. Zur Löschwasserversorgung muß eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min. zur Verfügung stehen.

18. EMISSIONEN

Die Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keine Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

19. Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMschG),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlüchtern am 02.11.1998 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern vom 13.11.1998

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 13.01.2000 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern vom ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB am 13.12.1999 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern vom 17.12.1999.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB vom 17.01.2000 bis einschl. 17.02.2000.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 03.04.2000 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Schlüchtern



20. September 2000

(Datum)

Fritzsch

(Unterschrift)

Fritzsch

Bürgermeister

(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern vom 07.04.2000

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schlüchtern



20. September 2000

(Datum)

Fritzsch

(Unterschrift)

Fritzsch

Bürgermeister

Siegel

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2 Geschößflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze
a abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 • Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen:
 • Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdisch
 Oberirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen
 Schutzpflanzungen (einheimische Laubgehölze)
 Streuobstwiese (höchst. Obstbäume)
 Extensivwiese

FLÄCHEN FÜR ABWASSERHAUSHALT

RRB Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
E = Elektrizität
 Richtfunkverbindung mit Schutzstreifen und Angaben der max. zulässigen Bauhöhe

BEBAUUNGSPLAN

„AUF DER LANDWEHR / REITSTÜCK“ - 1. ÄNDERUNG

STADT SCHLÜCHTERN

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGS- STAND	DATUM
R.G.	N.G.	1 : 1.000	2	Satzung	August 2000