



- Pflanzenliste**
- Pflanzenliste I - Laubbäume**
- Großkronige Bäume
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Klein- bis mittelkronige Bäume
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Pyrus communis - Heißbirne
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
- Pflanzenliste II - Sträucher**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Hartrieegel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Eurotyum europaea - Pfaffenholz
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus mahaleb - Steinweichsel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Rosa carolina - Hundrose
 - Rosa dumetorum - Heckenrose
 - Rosa pimpinellifolia - Bibernellose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Salix caprea - Salweide
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Wasserschneeball
- Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen**
- Clematis vitalba - Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Lonicera caprifolium - Jägergeliebter
 - Lonicera periclymenum - Geißblatt
 - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
 - Polygonum aubertii - Knotenich
- *= als Unterpflanzung von Bäumen geeignet sowie Hedera helix-Efeu, Vinca minor-Immergrün

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

GE Gewerbegebiet gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

z. B. 0,8 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
z. B. 5,0 Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
z. B. FH_{max} = 12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO: Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante Straßendecke (Rohbaumaße)

Baulinie, Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) BauGB

z. B. o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
So weit es aus Gründen reibungsloser Betriebsabläufe notwendig ist, können ausnahmsweise Gebäude über 50m Länge zugelassen werden, sofern sie die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschreiten werden.
Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge vorbehalten Verkehrsfläche, wasserdrainage befestigt.
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftsweg - Grasweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12, 14 und Abs 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Fläche für Löschwasserbevorratung
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Fläche für Regenwasserentsorgungsanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Leitungen oberirdisch hier: 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Flächen für die Wasserversorgung hier: Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, Schutzzone III (nachrichtlich übernommen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.3
- hier: Entwicklungsziel Feldgehölzhecke
- hier: Entwicklungsziel Extensiv-Grünland
- Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Erhalten von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen innerhalb des Geltungsbereichs ist nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebs zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO: Das im Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilgebiete GE1 bis GE4 nach der Art der Betriebe und Anlagen von deren besonderen Eigenschaften gegliedert. Innerhalb der Teilgebiete dürfen die nachfolgend aufgelisteten Flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA in dB(A)/m² nicht überschritten werden.

Flächenbezogener Schallleistungspegel LWA ² (dB(A)/m ²)	
Teilfläche	GE ₁ GE ₂ GE ₃ GE ₄
tags	60 60 --- ---
nachts	0,0 45 50 60

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB: Hoffflächen, Terrassen, Pkw-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszugewegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdrainage Bausweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 24%), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

Pro 5 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Laubbäum der Pflanzenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x x v., o.B. STU 12 - 14 cm betragen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB: An den baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen sind geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel gewährleisten.

Innerhalb der als GE4 festgesetzten Teilgebiete ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB: Anpflanzen von Bäumen Pro Pflanzenzeichen ist ein einheimischer Laubbäum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Hecken, bestehend aus einheimischen Laubsträuchern und -blümen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

Erhalten von Bäumen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch adäquate Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebote innerhalb der Baulinien § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 qm (Ausnahme: grenzsitige Außenwände von Grenzgaragen) sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 qm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III. Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch.

Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbäum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Verriegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x x v., o.B., STU 14 - 16 betragen. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben. Die Baumpflanzungen der Pkw-Stellplätze werden auf diese Festsetzung angerechnet. Auf mind. 30% der zu begrünenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen. Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100 Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Verkehrsraumes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Gemäß Plan sind entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Laubbäume aus der Pflanzenliste I, Mindestpflanzgröße 3 x v., STU 12 - 14 cm. Es sind insgesamt 117 Bäume zu pflanzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Anlage von Feldgehölzhecken § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB: Gemäß Plan sind die gekennzeichneten Bereiche mit Feldgehölzhecken zu bepflanzen. Vorzusehen sind Sträucher, Pflanzgröße: 3 x v., 60 - 100 cm Heister, Pflanzgröße: 2 x v., 200 - 225 cm Hochstämme, Pflanzgröße: 3 x v., STU 12 - 14. Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke. Der Anteil der Heister beträgt 30%. Hochstämme sind alternierend alle 20 m vorzusehen. Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen. Rändlich sind Krautsäume von ca. 2 - 5 m Breite vorzusehen. Diese sind alle 3 bis 5 Jahre zu mähen, anfallendes Schnittgut ist zu entfernen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Entwicklung von Extensivgrünland und Hecken § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB: Zur Behebung des Ausgleichsdefizites für sämtliche innerhalb des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe werden Flächen unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet herangezogen. Es handelt sich um die Parzellen Nr. 70/2, 71/2, 73/3, 77/1 sowie 98/1 der Flur 5 (s. getrennte Plankarte). Die Flächengröße beträgt insgesamt 2,1862 ha. Die bisher als Acker genutzten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu nutzen. Die Flächen sind zweijährig zu mähen, wobei die erste Mähzeit vor Anfang Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Pflanzenschutz und Düngemittel sind nicht zulässig. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen oder leichten Rinderrassen vorgesehen werden.

Gemäß Plan sind Feldgehölzhecken anzulegen. Sie sind 5-reihig zu pflanzen in Abschnitten von 10 m Länge. Arten gem. Pflanzenliste II Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 60 - 100 cm, Heister: 2 x v., 150 - 200 cm Pflanzabstand: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke. Ein Saum von ca. 5 m Breite um die Feldgehölze herum ist im Abstand von 3 - 5 Jahren zu mähen. Der Abstand zu den Wegeparzellen liegt bei 15 m.

Zuordnung gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB: Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

Zulässigkeit der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 8 (3) BauNVO und § 1 (5) Nr. 2 BauNVO: Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im GE-Gebiet allgemein zulässig, unter der Maßgabe, dass bezogen auf eine Gewerbeansiedlung ein Gewerbegrundstück zu einer Grundstücksgröße von 3000m² eine Wohninheit und über 3000m² Grundstücksgröße maximal 2 Wohnheiten allgemein zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 87 (1) 1 Nr. HBO):

- Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener und glänzender Materialien unzulässig.
- Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
- Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z. B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen, usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

§ 2: Gestaltung von Einfriedigungen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 3 HBO):

Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:

- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung, Laubhecken, geschneitten oder freiwachsend, Kombinationen Zäun-Laubhecke
- Einfriedigungen, die speziellen Sicherheitsanforderungen genügen müssen sind davon ausgenommen.

§ 3: Maßnahmen zum Bodenschutz gem. § 87 (1) 2 Nr. 4 HBO:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Hinweise

Gemäß § 20 HDStGH sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisbaum oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStGH wird verwiesen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen der Säuwig Energie muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Erdgasleitung 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkannte der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsanlagen reichen muss. Alle Pflanzungsmaßnahmen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Säuwig Energie im Voraus abzustimmen.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes Tierbrunnen II Niederzouheim der Stadt Hadamar und der in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes TE III Beseleichen-Oberfiebenech. Die Ver- und Gebote der Schutzanweisungen sind zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 27.08.1997, mit Änderungen vom 24.06.2004
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Heimische Bauordnung (HBO) 2002 in der Fassung vom 18.06.2002, rechtskräftig 01.10.2002
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1997

Verlaufsprotokoll

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.12.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.09.2005.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Offenlegung vom 26.09.2005 bis zum 31.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.09.2005.

Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 22.09.2005.

Vermerk über den Beschluss der Offenlegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist am 16.06.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung öffentlich ausgelegt beschlossen worden.

Vermerk über die Offenlegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom 03.07.2006 bis 07.08.2006 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.06.2006 öffentlich ausgesetzt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2006 von der Offenlegung informiert.

Vermerk über den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Stadt Hadamar den 14. Okt. 2006
Bürgermeister: [Signature]

Vermerk über die Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.09.2006.

Stadt Hadamar den 18. Okt. 2006
Bürgermeister: [Signature]

Übersichtskarte

SchnittProjekt

Schnitt Projekt GmbH, Westwallstraße 24-26, D-65549 Limburg, Fon: 06431/9333-0, Fax: 06431/9333-50
E-Mail: mail@schnitt-projekt.de, Internet: www.schnitt-projekt.de, Amtsgericht Limburg 7 HRB 1758
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtschng. Werner Schnitt, Dipl.-Ing. Hans Schnitt

Stadt Hadamar

Bebauungsplanentwurf

1. Änderung

"Auf dem Sechsmorgen"

Stadt Hadamar, Stadtteil: Oberweyer

Maßstab 1:1000
Stand: 13.10.2006