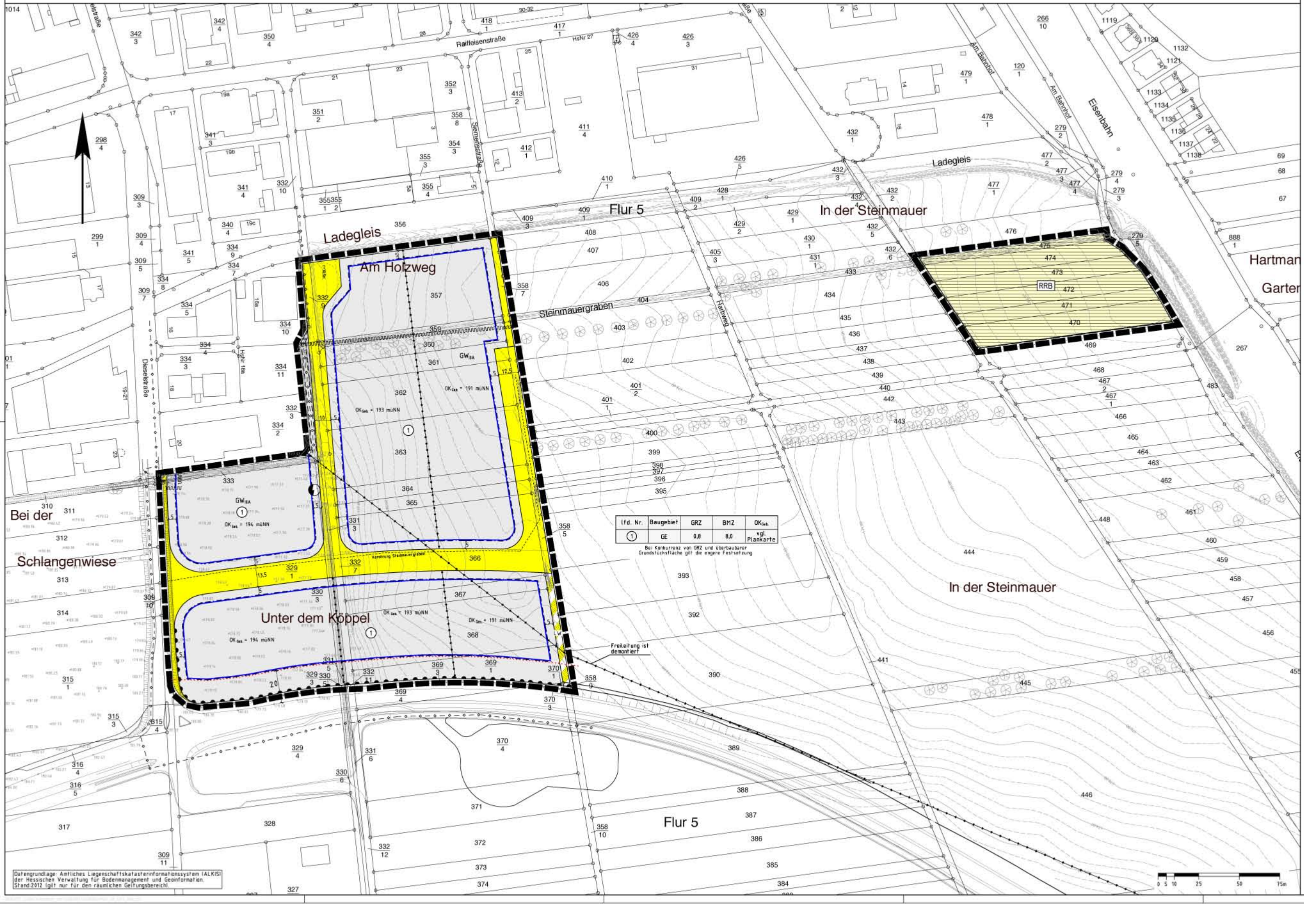
Stadt Rosbach v.d. Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach

Bebauungsplan OR 24 "Gewerbegebiet Südumgehung Ost" 1. Bauabschnitt



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK Geb.
1	GE	0,8	8,0	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand:2012 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Flur 5 — Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 362 — Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl
1.2.2.2 BMZ — Baumassenzahl
1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m ü NN; hier:
1.2.2.3.1 OK_{Geb} — Oberkante Gebäude; Technische Aufbauten werden nicht angerechnet
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1 LW — Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung
1.2.5.1 RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
1.2.5.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.6.1 GW_{IIIA} — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.7 Sonstige Planzeichen
1.2.7.1 Bauverbotszone
1.2.7.2 Freileitung (ist demontiert)
1.2.7.3 20 kV-Kabel der ovag Netz AG mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
1.2.7.4 geplante Verrohrung Steinmauergraben (Lage unverbindlich)
1.2.7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO: Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

2.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.

2.2.2 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dann nur wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Feuerwehrumfahrten, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 m² je Baum vorzusehen.

Artenliste
Bäume 1. Ordnung
Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Populus tremula - Espe
Betula pendula - Hängebirke
Salix caprea - Salweide
Sorbu aucuparia - Eberesche

Sträucher
Corylus avellana - Hasel
Frangula alnus - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Prusnus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.7 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 672.298 Punkte aus dem Ökokonto der Stadt Rosbach v. d. Höhe zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

3.1.1 Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3.1.2 Grundstücksfreifläche: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die nach bauplanungsrechtlichen Feststetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 10 m².

3.2 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Hinweise

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v.d. Höhe in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Gem. § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen

4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

4.4 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim). Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

4.6 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Ib, II, III und IV Wasserwerk Harb" (StAnz. 22/2007 S. 1077). Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

4.7 Gem. § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

4.8 Gem. § 23 Abs. 2 HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.9 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang Februar eines Jahres.

4.10 Die vorlaufenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in der Gemarkung Nieder-Rosbach, Flur 6, Flurstücke 484 bis 488 und ihre Durchführung zum Schutz des Steinkauzes (Neuanpflanzung und Reaktivierung von Streuobstbeständen als Ersatzhabitate) und die Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechsen werden vertraglich gesichert. Bezüglich näherer Details der CEF-Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 3.2 verwiesen.

4.11 Die Stadt Rosbach v.d. Höhe wird eine Überprüfung der sachgemäßen Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zeitnah nach Durchführung der Eingriffe des Bebauungsplanes durchführen.

4.12 Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von mehreren Bergbauberechtigungen überlagert. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass im Rahmen einer dieser Bergbauberechtigungen Schächte angelegt wurden. Die genaue Lage und deren Tiefe sind nicht bekannt. Daher ist bei Aushubarbeiten auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten zu achten und gegebenenfalls die nötigen Sicherheitsmaßnahmen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___.______

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ______________________________.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rosbach v.d. Höhe, den ___.___.______

____
Bürgermeister

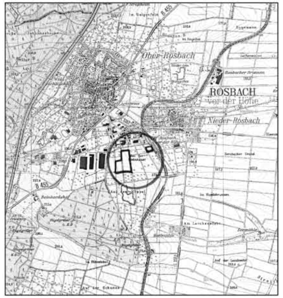
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Rosbach v.d. Höhe, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Rosbach v.d. Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach	Stand:	12.01.12 / 11.07.12
Bebauungsplan OR 24 "Gewerbegebiet Südumgehung Ost"		11.12.2012
1. Bauabschnitt		03.01.2013
Satzung		25.03.2013
	Bearbeitet:	Fischer
	CAD:	Roelling
	Maßstab:	1 : 1.000