

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess.Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

I Geschosszahl

1.3 BAUGRENZE

■ ■ ■ ■ Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

■ ■ ■ ■ Nicht überbaubare Fläche

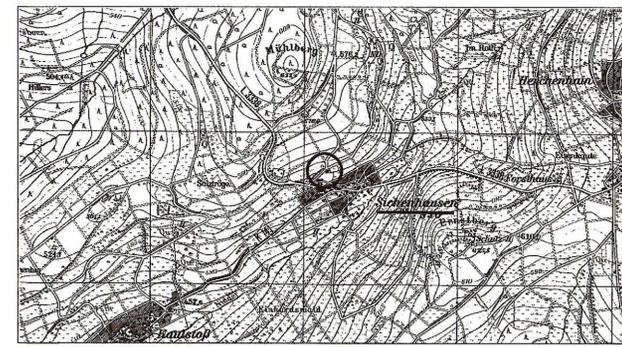
1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

■ ■ ■ ■ Öffentliche Verkehrsfläche

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

○ Anpflanzen von Bäumen

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Übersichtsplan, M. 1 : 25.000

Maßstab im Original 1 : 1000 Norden

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 1 (4) BauNVO

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsf lächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

2.1.2 Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen sowie sonstige Anlagen des Vergnügungsgewerbes) sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Überschüssiges Dachflächenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück zu versickern.

2.2.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Trockenmauern (Bruchstein) zur Geländeabstützung sind zulässig.

2.2.4 Das Baugebiet ist durch Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Es ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste vorzunehmen, dabei sind die Sträucher im Raster 1m x 1m anzupflanzen. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Pro Grundstück sind Grundstücksfahrten bis zu einer Breite von insgesamt 10,0 m zulässig.

2.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

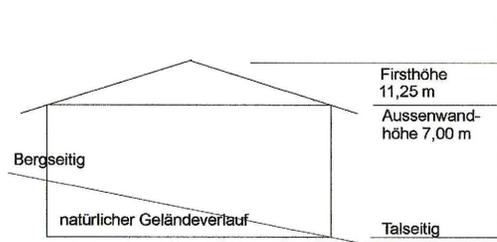
2.2.6 Als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Schotten und den zuständigen Naturschutzbehörden die Instandsetzung und dauerhafte Instandhaltung einer 25000 m² großen Teilfläche des Naturschutzgebietes "Ernstberg bei Sichenhausen", Gemarkung Sichenhausen, Flur 8, Flurstück 84/1 durchgeführt.

2.2.7 Die vertraglich vereinbarte Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gemarkung Sichenhausen, Flur 8, Flurstück 84/1 wird den Flurstücken Nr. 20 und 23 im Gewerbegebiet als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

2.3 Gem. § 18 BauNVO

2.3.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 7,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dacheindeckung. Es gilt das vor Baubeginn zu erstellende Geländeaufmaß (Höhen).

2.3.2 Die Firsthöhe darf maximal 11,50 m betragen, gemessen vom natürlichen talseitigen Geländeanschnitt bis zur Oberkante Dachfirst.



3. Hinweise

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

3.2 Bei Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone III B ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

3.1 Bäume :

- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | - Feldulme |
| <i>Ulmus glabra</i> | - Bergulme |

3.2 Sträucher :

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß |
| <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> | - Ein- und Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |

3.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- | | |
|--|--------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | - Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i> | - Hopfen |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | - Jälängerjelleber |
| <i>Parthenocissus tric. "Veitchii"</i> | - Wilder Wein |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Selbstkletternder Wein |
| <i>Vitis vinifera</i> | - Weinrebe |

Spalierobst

**STADT SCHOTTEN
STADTTEIL SICHENHAUSEN**

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Krumme Äcker"**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 27.06.2001

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgeranhörung am 19.06.2001.

OFFENLEGUNG

öffentlich ausgelegt: vom 25.06.2001 bis 27.07.2001

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 16.06.2001 vollendet.

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 20.12.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

AH 8.8.2002
 IH KREIS-ANZEIGER FÜR
 WETTENBERG UND VOGELSBERG

henkel + bellach
 Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG
 AM WINGERT 21
 TEL.: 0841/ 8778 204
 FAX.: 0841/ 8778 331

Bearbeitung: Henkel

Planungsstand: April 2002