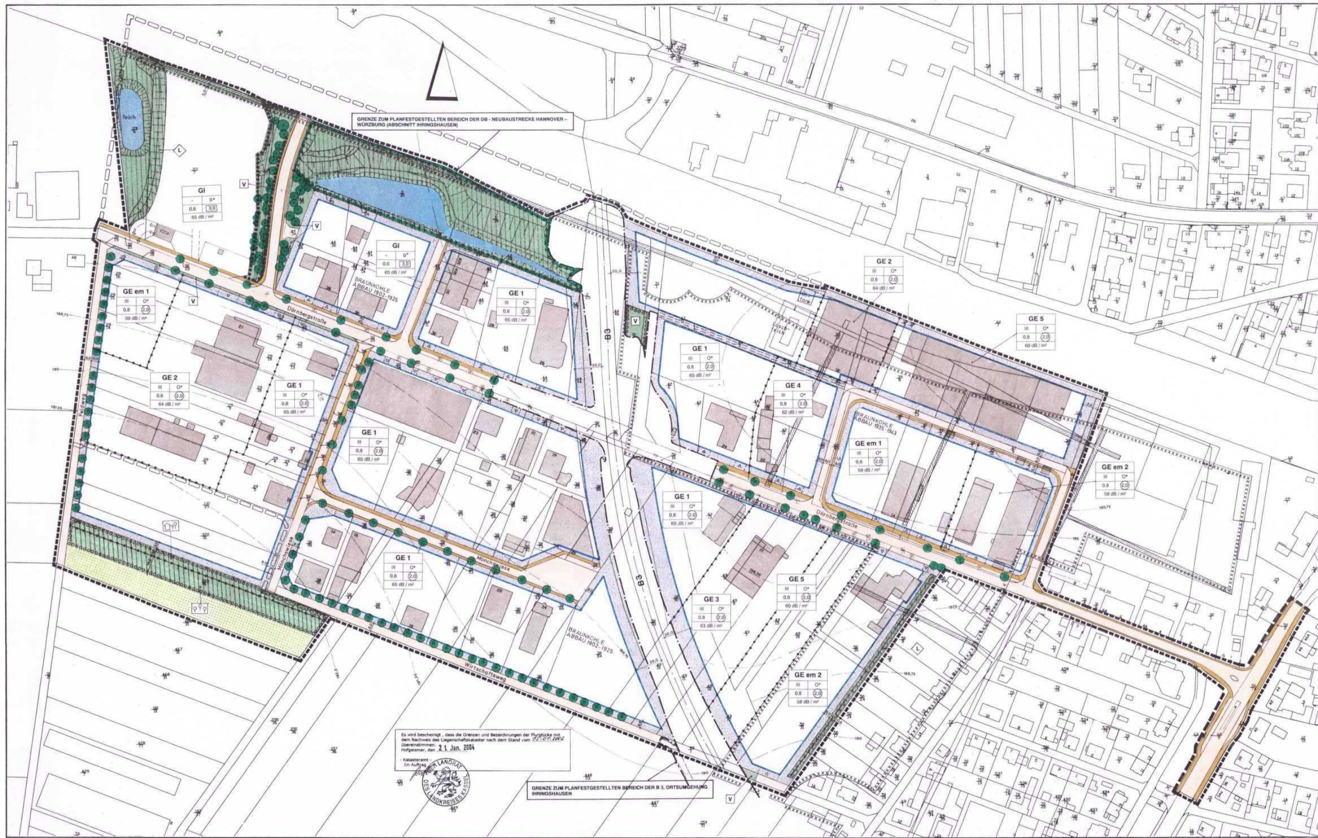

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL, GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) BAUMASSENZAHL (BMZ)
FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL dB(A)/m²	

GI – INDUSTRIEGEBIETE

GE – GEWERBEGEBIETE

GE_{em} – EMISSIONSARME GEWERBEGEBIETE

III – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

O* – OFFENE BAUWEISE, OHNE LÄNGENBESCHRÄNKUNG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BAUGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

P – ÖFFENTLICHER PARKSTREIFEN

GEHWEG

EINFAHRT

BÄUME, ANPFLANZEN

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

ZWECKBESTIMMUNG: V – VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

ZWECKBESTIMMUNG: L – ERDWALL (LÄRM- UND SICHTSCHUTZ)

ORTSRAND

STREUOBSTWIESE

WASSERFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 16 BAUGB

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 18 a BAUGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG: BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BAUGB

GRENZE DES AUFGEHOBENEN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 12

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

50/31 – FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BEBAUUNG

HÖHENLINIE (LT. MESSTISCHBLATT)

BÖSCHUNGEN

XXXXXXX – ABGRENZUNG DER KOHLEABBAUGEBIETE MIT EINTRAGUNG DES ZEITRAUMES DER AUSBEUTUNG

HAUPTFÖRDERSTOLLEN, VERFÜLLT

HAUPTFÖRDERSTOLLEN, NICHT VERFÜLLT

GRENZE DES PLANFESTGESTELLTEN BEREICHES DER B3-ORTSUMGEHUNG IHRINGSHAUSEN

Hinweise:

- Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG)
- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bergsenkungsgebiet.
- Die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach DIN 9613-2 vom Oktober 1999 bei einer Quellhöhe von 1 m, einer Frequenz von 500 Hz, einem C_0 von 2 dB. Der Bodenfaktor wurde im Plangebiet mit G = 0,2 angesetzt. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel beinhalten sämtliche Zuschläge.
- Das Gewerbegebiet ist durch die Landesstraße, durch die Bahnanlage und durch den BGS-Hubschrauberlandeplatz immissionsvorbelastet. Für alle drei Verkehrsanlagen besteht auf der Grundlage des planfestgestellten Rechts Bestandsschutz einschließlich den von ihnen ausgehenden Emissionen. Als Bemessungsgrenze gelten die planfestgestellten Lärmimmissionswerte.
- Werden innerhalb der GE- und GI-Gebiete Wohnungen (Dienstwohnungen, Hausmeisterwohnungen) zugelassen, kann die Straßenverwaltung nicht zu Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentschädigungen udgl., die mit dem Verkehr auf der Ortsumgehung begründet werden, herangezogen werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 und (1a) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Es werden Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und emissionsarme Gewerbegebiete festgesetzt.

Industriegebiete (GI)
In den GI-Gebieten sind die nach § 9 (2) BauNVO aufgeführten Gewerbebetriebe zulässig. Einzelhandel ist nicht zulässig.
(Einschränkungen, beachte Immissionsschutzmaßnahmen, s. u.)

Gewerbegebiete (GE)
In GE-Gebieten sind die nach § 8 (2) BauNVO aufgeführten Gewerbebetriebe zulässig.
(Einschränkungen, beachte Immissionsschutzmaßnahmen, s. u.)

Ausnahmsweise zulässig sind:

Auto- und Motorradzubehörhandel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²

Baustoffhandel mit Baumaterialien und großteilige Maschinen, wenn davon keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind

Landmaschinen-, Kfz-, Campingfahrzeug-, Brennstoff- und Reifenhandel, wenn er jeweils als untergeordneter Teil eines Produktions- oder Wartungsbetriebes geführt wird

Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und wenn die Wohnungen gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Discotheken

Nicht zulässig sind:

Zentrenrelevante Groß- und Einzelhandelsbetriebe

Selbstbedienungs-Großhandelsbetriebe

Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe

Wasserverbrauchsintensive Betriebe sowie Gewerbeansiedlungen mit überdurchschnittlichem Abwasseranfall

Schrottplätze

emissionsarme Gewerbegebiete (GE_{em})
Für die GE_{em}-Gebiete wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und gewerblichen Anlagen entsprechend den Festsetzungen für die Gewerbegebiete geregelt.
(Einschränkungen, beachte Immissionsschutzmaßnahmen, s. u.)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl (§ 16 ff BauNVO)
In den GI-Gebieten wird die GRZ auf 0,6 und die Baumassenzahl auf 3,0 festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung darf in den GE-Gebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten. Die GFZ wird auf maximal 2,0 festgesetzt.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (6) BauNVO)
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hessischen Bauordnung Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschossflächenzahl und die festgesetzte max. Traufhöhe nicht überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück gesichert ist.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (3) und 18 BauNVO)
Bei maximal zulässiger 3-geschossiger Bebauung darf die Firsthöhe im Höchstmaß 14,0 m und die Traufhöhe 11,0 m erreichen. Das Bezugsmaß ist die talseitig gemessene natürliche Geländeoberkante.
Nur betriebsnotwendige Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bebauung ist in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)
Der Geltungsbereich liegt insgesamt im Bergsenkungsgebiet. Für jedes Hochbauvorhaben sowie öffentliche und private Verkehrsflächen ist daher durch Bodengutachten die Standfestigkeit nachzuweisen.

IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN (GESAMTER GELTUNGSBEREICH)

Schallemissionen
Der Bebauungsplan Nr. 12 „Mönchswiese" der Gemeinde Fuldatal wird im Sinne von § 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission nach unten stehender Tabelle für Tag- und Nachtzeit gegliedert.
Es werden ausbreitungswirksame Schallleistungspegel L_{WA}'' in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe – ermittelt über die Grundstücksfläche des Betriebes – nicht überschritten werden dürfen.

Tagzeit

L_{WA}'' in dB(A) je m² Fläche	Flurstücke
58	35/12, 50/30, 50/31
59	36/7, 37/2, 37/5, 40/2, 29/14 – 17
60	36/5, 161/29, 37/4, 39/8, 39/7, 50/29, 49/18, 49/17, 49/15,
62	42/16, 42/15, 47/12, 42/12, 42/11
63	49/7 bis 49/9, 49/10 – 12 (nord)
64	39/6, 39/5, 49/2, 39/10, 29/6 – 9, 29/18 – 21
65	47/14, 51/1 teilw., 44/46 teilw., 44/2 + 3, 42/6 – 8, 44/3, 47/11, 49/13, 38/92, 38/81, 38/84 – 91, 49/10 – 12 (süd), 38/65 + 66, 38/60 + 61, 38/53 – 55, 38/96, 38/46, 38/4, 38/48, 38/80 (süd), 38/25, 38/34 – 42, 38/30, 38/21, 44/46 (west), 44/42 – 44, 44/11, 44/25 – 27, 44/47 – 49, 29/1 – 5, 29/12 + 13, 29/22 + 23, 190/92, 322/31, 23/7, 44/15 + 16, 44/24, 44/39, 44/40, 2/23+24

Nachtzeit

L_{WA}'' in dB(A) je m² Fläche	Flurstücke
36	35/12, 50/30, 50/31, 36/7, 37/2, 37/5, 40/2
41	29/14 – 17

Der Gesamtschallleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}'' wie folgt:

$$L_{WA} = L_{WA}'' + 10 \lg (S/So)$$

mit
S = Betriebsfläche in m²
So = 1 m²

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind ausbreitungswirksame Schallleistungen. Bei vorhandenen oder zusätzlichen Hindernissen mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) ist es zulässig, den Betrag des sich daraus ergebenden Einfügungsdämm-Maßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Auf den noch unbebauten Grundstücken, Flurstücke 50/31 und 29/14 – 17 sind Betriebsgebäude derart anzuordnen, dass der Betriebshof gegen die vorhandene Wohnbebauung weitgehend abgeschirmt wird. Tore sind nur auf der zur Wohnbebauung abgewandten Seite der Betriebsgebäude zulässig.

Staub- und Geruchsemissionen
Für Betriebsteile, die immissionsschutzrechtlich als Flächenquellen einzustufen sind, werden die zulässigen Staubemissionen auf max. 50 mg/m² festgesetzt.
Für staubemittierende Betriebe wird als aktiver Emissionsschutz der Einbau von Reifenwaschanlagen für die Transportfahrzeuge festgesetzt.
Für die Industrie- und Gewerbebetriebe wird festgesetzt, dass die Schwelle der Geruchsimmissionen nur an 15 % der Jahresarbeitsstunden überschritten werden darf.

3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Bei Grundstücksteilungen, insbesondere im Bereich der Flurstücke 190/29, 322/31 und teilw. 323/31 sind für die Hinterlieger Wege- und Leitungsrechte zur Straße „Mönchswiese" zu sichern.
Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtfelder von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs und sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur Befestigung der Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücken ist die Verwendung von versickerungsfähigem Material (z. B. Ökopflaster) zulässig.

4. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Die telekommunikative Netzerweiterung ist unterirdisch zu verlegen.
Solaranlagen sind zulässig.
Zur Entlastung der Vorfluter und Regensammler wird der Einbau von doppelwandigen Zisternen und versickerungsfähigen Materialien (Wegebefestigung) auf den privaten Grundstücken zwingend festgesetzt.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB i.V.m. BauNVO)

60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Zur Durchgrünung sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze nach Artenliste zu pflanzen.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind mit großkronigen Bäumen, mind. 16 - 18 cm Stammumfang, vorzunehmen.
Zu befestigende Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist unzulässig.
Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.
Der Lärmschutzwall parallel der Flurstücksgrenzen von 50/30 und 50/31 ist in Reihenpflanzung, Abstand der Reihen 1,0 m, in einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind anteilig 30% Heister, 60% Sträucher und 10% Bäume nach Artenliste zu pflanzen.
Der Lärmschutzwall im Industriegebiet, parallel der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 23/6 und 23/7 (gleichzeitig Grenze des Geltungsbereiches) ist in Reihenpflanzung, Abstand der Reihen 1,0 m, in einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind anteilig 30 % Heister und 70 % Sträucher nach Artenliste zu pflanzen. Die Höhe des Lärmschutzwalls wird durch ein Lärmschutzgutachten festgelegt.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zum Aufbau eines Ortsrandes sind standortgerechte Gehölze nach Artenliste auf einem 6,00 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mehrreihig im Reihenabstand von 1,00 m und mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,00 m vorzunehmen. Es sollen anteilig 20 % Bäume, 30 % Heister und 50 % Sträucher gepflanzt werden.
Als weitere Pflanzmaßnahme wird die Anlage einer Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten nach Artenliste festgesetzt. Es sind zwei Reihen hochstämmige Obstbäume mit einem Reihenabstand von 5,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 10,0 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur südlichen Ackerfläche beträgt 4,0 m, zur nördlichen Gehölzhecke 5,0 m.
Der begrünte Ortsrand als Ausgleichsmaßnahme hat insgesamt eine Breite von 20 m.

Artenliste – für Anpflanzungen in den Industrie- und Gewerbegebieten und zur Ortsrandgestaltung

Bäume:		Sträucher:	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Brombeere	- Rubus fruticosus
Esche	- Fraxinus excelsior	Hainbuche	- Carpinus betulus
Hainbuche	- Carpinus betulus	Hartriegel (Roter)	- Cornus sanguinea
Mehlbeere	- Sorbus aria	Haselnuß	- Corylus avellana
Spitzahorn	- Acer platanoides	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Stieleiche	- Quercus robur	Holunder (Schwarzer)	- Sambucus nigra
Traubeneiche	- Quercus petraea	Hundsrose	- Rosa canina
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	Liguster	- Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	- Prunus avium	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Weißbirke	- Betula pendula	Schneeball	- Viburnum opulus
Winterlinde	- Tilia cordata	Schneeball (Wolliger)	- Viburnum latana
		Traubenkirsche	- Prunus padus
		Eibe	- Taxus baccata

AUSWAHL ALTER, STANDORTGERECHTER OBSTBAUMSORTEN

Äpfel	Birnen
Weißer Klarapfel	Williams Christ
Gravensteiner	Gute Luise
Cox Orange Renette in Typen	Gute Graue
Ontario	Graumännchen
Boskopp	
Pflaumen/Zwetschen	**Kirschen**
Wangenheimer Frühzwetschen	Schattenmorelle
Hauszwetsche in Typen	Büttner rote Knorpelkirsche
Große grüne Reneklode	Schneider späte Knorpelkirsche

Quitten

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a (3) BauGB

Die privaten baulichen Maßnahmen auf den Flurstücken 190/20, 322/31 und 323/31 teilw., die durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst nicht ausgeglichen werden können, sind im Anteil des Restdefizites durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem Flurstück 323/31 teilw. (Anpflanzen eines mehrreihigen Gehölzstreifens und Anlage einer Streuobstwiese zur Ortsrandgestaltung) zu kompensieren.
Die öffentliche Baumaßnahme 'Ausbau der Dörnbergstraße' wird durch die im Bauabschnitt vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HBO)

8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baukörper
Baukörper mit einer Länge von mehr als 20,0 m sind in ihrer Fassadengestaltung zu differenzieren (Beispiel: Fassadenvorsprünge, Begrünung mit dauerhaften Kletterpflanzen).

Einfriedungen
Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich bis zu 1,80 m Höhe und als Metallgitter- oder Holzlattenzäune auch mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Bundesstraße 3 geschlossen einzufrieden.

Solarkollektoren
Nichtspiegelnde Solarkollektoren sind zulässig.

Verwertung von Baugrubenaushub
Der im Plangebiet anfallende, unbelastete und nicht verunreinigte Baugrubenaushub soll möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück belassen, dort auf den als Grünflächen anzulegenden, nicht überbaubaren Flächen abgelagert und so profiliert werden, dass das vorhandene Gelände keine augenfälligen Veränderungen erfährt und der Abfluss wild abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstärkt wird.
Angelegte Aufwallungen sind mit Gehölzen nach Artenliste zu bepflanzen.

9. WERBEANLAGEN

Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen und -elemente an den Bauwerken dürfen max. 5 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer sein als 6 m².

Werbeanlagen und -elemente an den Fassadenflächen dürfen die Traufhöhe nicht überragen.

Werbetafeln, die an den Einfriedungen angebracht werden, dürfen nicht länger als 1,0 m und nicht höher als 0,6 m sein.

Werbeträger sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Als maximale Höhe wird für die Werbeträger
- bei 1-geschossiger Bebauung bis zu 1/3 der Firsthöhe und
- bei 2- und 3-geschossiger Bebauung bis zu 1/5 der Firsthöhe festgesetzt.

Städtebaulich vertretbare Sammelhinweise sind zulässig.

Nicht zulässig sind:
Werbeanlagen und -elemente auf den Dachflächen
Werbeanlagen und -elemente auf den als Grünflächen festgesetzten Grundstücksteilen.
Werbeanlagen und -elemente innerhalb der Bauverbotszone zur B 3
Werbeanlagen und -elemente mit wechselndem Licht.

In der Nähe der Anlagen der Deutschen Bahn AG dürfen keine roten, gelben oder grünen Beschilderungen oder Beleuchtungen montiert werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:
RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)
PLANFESTSTELLUNGSRECHT
BAUGESETZBUCH (BAUGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
ORTSSATZUNGEN

Übersichtsplan M 1 : 10000

Gemeinde Fuldatal, OT Ihringshausen
Bebauungsplan Nr. 12
"Mönchswiese" - Neuaufstellung

Bearbeitet 03.2003	Lau/Schm	MAßSTAB
Amt für Planung und Denkmalpflege	Änderungen: 28.04.03 Schm.; 30.06.03 Schm.; 17.11.03 Schm.	1 : 1000
Prof. Dr.-Ing. H. Klose, Amtsleiter		