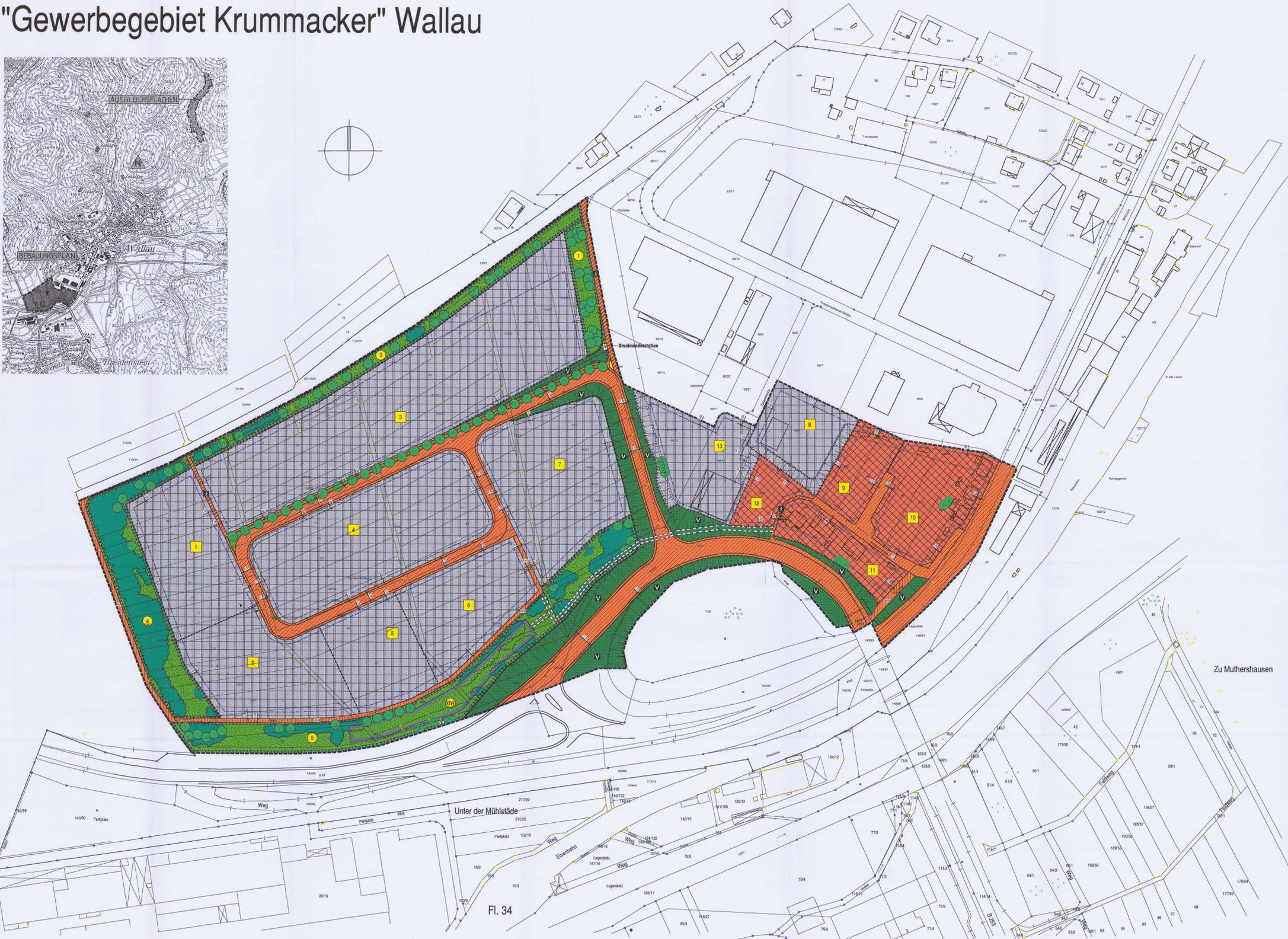
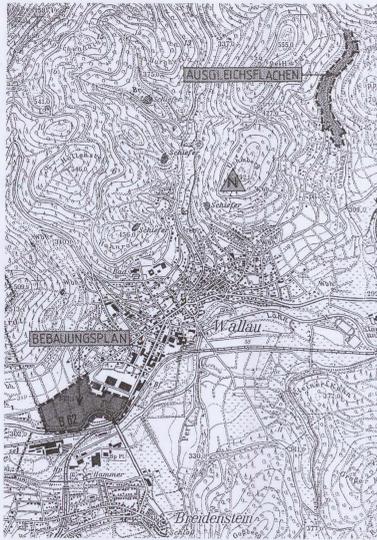
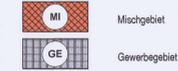


Stadt Biedenkopf Bebauungsplan Nr. 12.2 "Gewerbegebiet Krummacker" Wallau

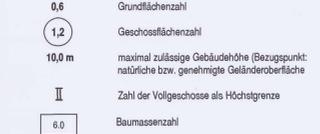


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 8 BauNVO



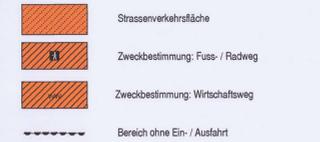
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 8 BauNVO



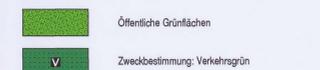
3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO



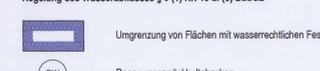
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



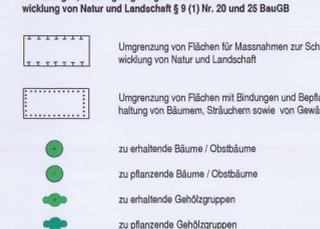
5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



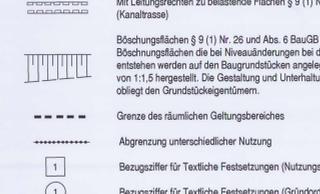
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses § 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB



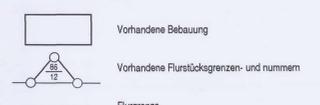
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB



8. Sonstige Planzeichen



9. Sonstige Darstellungen



Art und Mass der baulichen Nutzung

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Max. Gebäudehöhe	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
1	GE 1	0,6	10,0 m	--	6,0	--	--
2	GE 1	0,6	12,0 m	--	7,2	--	--
3	GE 1	0,6	10,0 m	--	6,0	--	--
4	GE 2	0,6	10,0 m	--	6,0	--	--
5	GE 2	0,6	12,0 m	--	7,2	--	--
6	GE 3	0,6	12,0 m	--	6,6	--	--
7	GE 4	0,6	12,0 m	--	7,2	--	--
8	GE 5	0,6	12,0 m	--	7,2	--	--
9-12	MI	0,6	--	1,2	--	II	O
13	GE 5	0,6	12,0 m	--	7,2	--	--

Textliche Festsetzungen

Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), den Bestimmungen der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZVO), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Hessischen Bauordnung (HBO) folgende Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1, 6 und 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist nach Art der zulässigen Nutzung bzw. Art der zulässigen Betriebe gegliedert.

Im Abschnitt GE 1 sind Nutzungen gemäss § 8 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen zugelassen werden. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A)qm (tagsüber; 6-22 Uhr) einhalten. Eine gewerbliche Nutzung während der Nachtzeit (22-6 Uhr) ist nicht zulässig.

Im Abschnitt GE 2 sind Nutzungen gemäss § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen zugelassen werden. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB (A)qm (tagsüber; 6-22 Uhr) bzw. 40 dB (A)qm (nachts; 22-6 Uhr) einhalten.

Im Abschnitt GE 3 sind Nutzungen gemäss § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen zugelassen werden. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB (A)qm (tagsüber; 6-22 Uhr) bzw. 44 dB (A)qm (nachts; 22-6 Uhr) einhalten.

Im Abschnitt GE 4 sind Nutzungen gemäss § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen zugelassen werden. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB (A)qm (tagsüber; 6-22 Uhr) bzw. 50 dB (A)qm (nachts; 22-6 Uhr) einhalten.

Im Abschnitt GE 5 sind Nutzungen gemäss § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen zugelassen werden. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 62 dB (A)qm (tagsüber; 6-22 Uhr) bzw. 45 dB (A)qm (nachts; 22-6 Uhr) einhalten.

Nach § 1 (5) und (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Verkaufsflächen nur zulässig für Selbstvermarktung von produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handelsbetrieben, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnimmt.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke zugelassen werden.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO
Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % (im Mischgebiet mindestens 75 %) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen mindestens 30 % Baum- und Gehölzflächen einschließen (ein Baum entspricht ca. 25 qm, ein Strauch ca. 3 qm). Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen; empfohlen wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste.

3. Einfriedungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO
Die Verwendung von Thuis- oder Chamaecyparisschhecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind, sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- und Klettergewächsen zu bepflanzen und müssen mind. 15 cm Bodenfreiheit haben. Empfohlen werden Holz-Staketenzäune und Hecken.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Wasserrückhaltung
Die Versiegelung der Oberfläche ist auf das unumgängliche Mass zu beschränken. PKW-Stellplätze sind mit wassergerundeten Baustoffen, Schottersteinen oder Rieselkammersteinen herzustellen. Grundstückszufahrten, Lager- und Betriebsflächen dürfen nur zur Abwehr von Gefahren für Boden und Grundwasser, wasserundurchlässig befestigt werden. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann an ein Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4.2 Fassaden- und Dachbegrünungen
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet sind mind. 25 % der Wandflächen dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand ca. 2 m). Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis 10 Grad dauerhaft zu begrünen. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es zulässig, im gleichen Umfang zusätzliche Bodenbegrünungen vorzunehmen und/oder vorhandene Wandflächen im Umfang von mind. 30 % der eigentlich vorgeschriebenen Dachbegrünung zu beranken und/oder pro 50 qm zu begründeter Dachfläche einen zusätzlichen hochstammigen Baum zu pflanzen.

4.3 Baumpflanzungen und Pflege auf öffentlichen Flächen
Bei Baumscheiben auf öffentlichen Flächen ist das Aufkommen von Spontanvegetation zu tolerieren. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht zulässig. Die magelnapel Haupterschliessungsstrasse im westlichen Teilbereich "Auf dem Krummacker" ist einseitig mit mittelkronigen Laubbäumen ("Winterlinde" oder "Spitzahorn" mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm) zu bepflanzen.

4.4 Ortsrandgestaltung / Entwicklung flächenhafter Biotope
Die Fläche ist wie in der Planzeichnung dargestellt mit 18 mittelkronigen Laubbäumen (in 4 Gehölzgruppen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm) zu bepflanzen. Die Wisenbereiche sind max. 2x jährlich (nicht vor dem 15. Juni) zu mähen (Abransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Die Fläche ist in ihrem Charakter als fr. vuederische Ruderalfläche zu erhalten. Die Mahd der Wisenbereiche erfolgt alle 2 Jahre im Herbst (Abransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Der Nordrand des Gewerbegebietes wird mit 2 grosskronigen und 5 mittelkronigen Laubbäumen und ca. 200 Sträuchern (1 Strauch entspricht ca. 3 qm) in 3 grösseren Strauchgruppen bepflanzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Wisenbereiche sind max. 2x jährlich (nicht vor dem 15. Juni) zu mähen (Abransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Der Westrand des Gewerbegebietes ist mit 2 grosskronigen und 5 mittelkronigen Laubbäumen und ca. 900 Sträuchern als zusammenhängende Feldgehölzhecke zu bepflanzen. Die östlich angrenzenden Wisenbereiche werden 1x jährlich (im Sept.) gemäht (Abransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Der Südrand des Gewerbegebietes wird zusätzlich zu den bereits vorhandene Gehölzen mit 3 grosskronigen und 17 mittelkronigen Laubbäumen sowie ca. 500 Sträuchern bepflanzt. Die Wisenbereiche werden 1x jährlich (im Sept.) gemäht (Abransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

5. Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmassnahmen zu den vorbereitenden Eingriffen (in Verbindung mit § 14 BauGB)

Eingriff / -ort	Ausgleichs-/ Ersatzmassnahme
Baugrundstücke	Durchführung des Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in den Abschnitten 6 7 8
Erschliessungsstrassen	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Pflegemaßnahmen in den Abschnitten 3 4 5

6. Sonstige Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO 2002

6.1 Stellplätze
Je fünf PKW-Stellplätze ist mind. 1 grosskroniger Laubbau (mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm und einer mind. 5 qm grossen, offenen Baumscheibe) zu pflanzen und zu unterhalten. Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzurichten, wenn sie von öffentlichen Strassen/Wegen oder den Nachbargrundstücken eingesehen werden können.

6.2 Werbeanlagen / Hinweisschilder
Anlagen der Aussenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur auf dem Betriebsgelände und bis zur obersten Aussenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über Grundstücksgrenzen hinausragen. Freistehende Werbeflächen sind max. 2 Stück pro Betrieb zulässig; die Werbefläche darf jeweils 10 qm nicht überschreiten.

7. Liste der empfohlenen Gehölze

Bäume	Sträucher	Schling- und Kletterpflanzen
Feldahorn (acer campestris)	Felsenbirne (amelanchier ovalis)	Waldrebe (domatia montana vitalba)
Spatulbuche (acer plantanoides)	Kornelrösche (cornus mas)	Efeu (hedera helix)
Hainbuche (carpinus betulus)	Roter Hirtengelb (cornus sanguinea)	Waldgeslablat (lonitca perichlymenum)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Haselnuss (Corylus avellana)	Jelängerjelder (lonitca caprifolium)
Zitterpappel (populus tremula)	Weissdorn (crataegus monogyna)	Wilder Wein (parthenocissus quinquefolia, icitcidipida)
Stemwechel (prunus avium)	Faulbaum (frangula alnus)	Schlingkletterer (fallopia auberti)
Traubenkirsche (prunus padus)	Kreuzdorn (mahonia californicus)	
Wildbirne (Prunus communis)	Feldrose (rosa arvensis)	sowie traditionelle Arten wie:
Slechteiche (quercus robur)	Hundrose (rosa canina)	Kletterhortensie, Kletterrose, Blaugragen
Mehlbirne (Sorbus arbus)	Salweide (salix caprea)	Schwarzer Holunder (ambucus nigra)
Eberesche (sorbus aucuparia)	Besenginstrauch (sarcocolla scoparia)	
Winterlinde (Tilia cordata)	Schwarzer Holunder (ambucus nigra)	sowie traditionelle Arten wie:
		Flieder, Forsythie, Buchsbaum, Wauwau

zzgl. einheimischer Obstbaumarten

Verfahren:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 141), in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 25. Januar 1990 (BGBl. I S. 77), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 274 ff. in der jeweils gültigen Fassung).

1. Auftragsbestätigung gem. § 2 (1) BauGB
Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Wallau wurde am 16.11.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 13.06.1999.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.06.1991 in der Bürgerversammlung vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.03.1996 bis einschließlich zum 12.04.1996 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hausatzung am 29.02.1996 erfolgt.

3.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.02.2001 bis einschließlich zum 20.03.2001 zu jedermanns Einsicht erneut ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hausatzung am 08.02.2001 erfolgt.

3.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 24.02.2002 bis einschließlich zum 28.07.2002 zu jedermanns Einsicht erneut ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hausatzung am 08.02.2001 erfolgt.

4. Setzungsbeschluss gem. § 19 (1) BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 12.2 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Wallau, bestehend aus Planzeichnung, dem Text und den Festsetzungen, gem. § 81 HBO wurde als Satzung und Begründung am 21.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

5. Inkrafttreten gem. § 19 BauGB
Der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.2002 zum Bebauungsplan Nr. 12.2 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Wallau, wurde am 08.12.2002 örtlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

6. Übereinstimmung mit dem Originalplan
Dieser Bebauungsplan Nr. 12.2 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Wallau stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.2002 (11. Sitzung, 9. Wählerperiode) überein.

7. Es wird beachtet, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 12.2 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Wallau mit dem Nachweis des Lagerzustandes übereinstimmen (Stand: Biedenkopf, den 2. Febr. 2001).

Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf
Klaus Biedenkopf
Im Auftrag:
(Lips)
Vormannungsleiter



Der Magistrat
Bürgermeister

Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf
Klaus Biedenkopf
Im Auftrag:
(Lips)
Vormannungsleiter