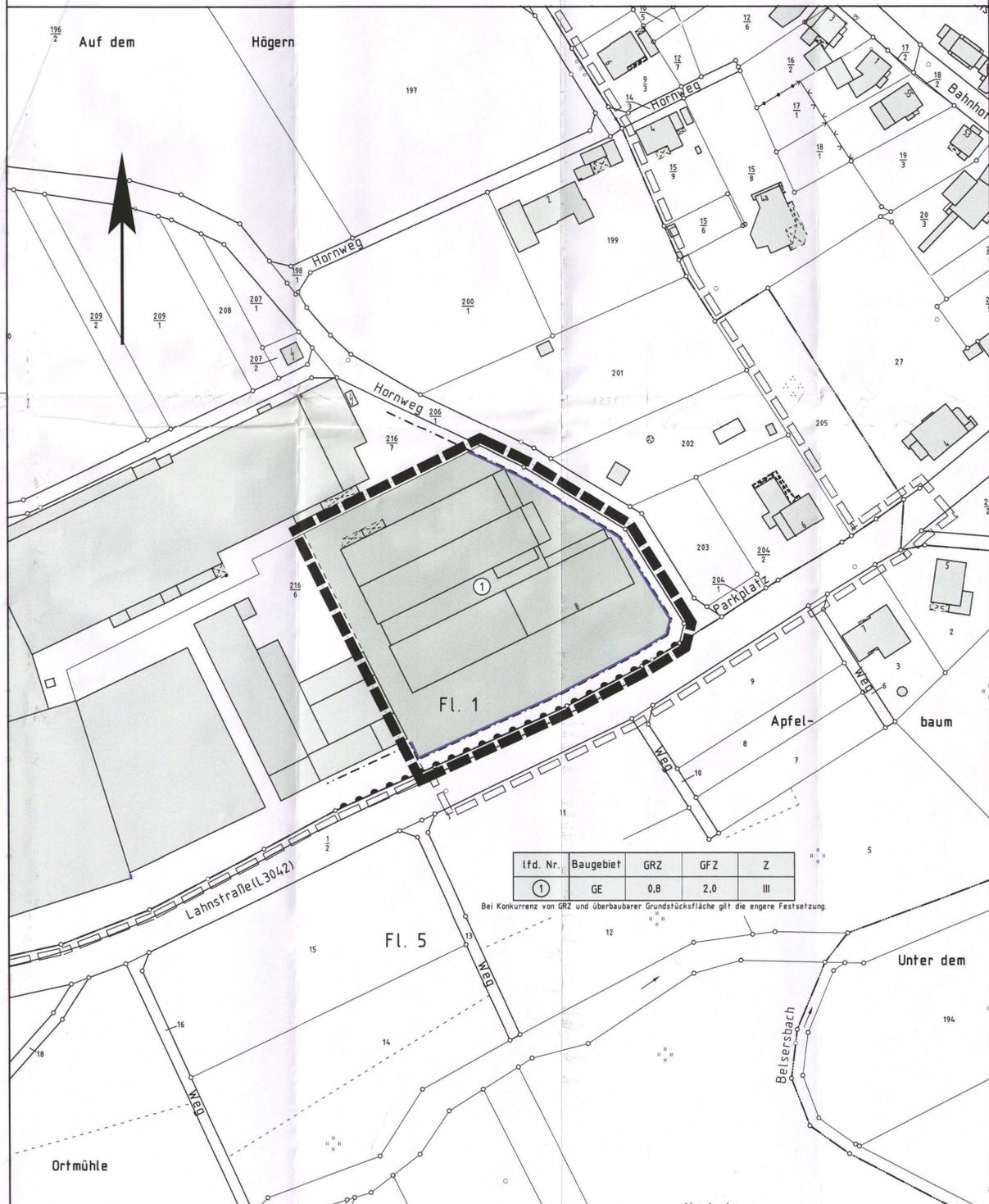


Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Friedensdorf

Bebauungsplan

"Ortsmitte" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6 Sonstige Darstellungen
- 1.2.6.1 Gebäude (Bestand)
- 1.2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.6.3 Grenze des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

2 Textliche Festsetzungen BauGB/BauNVO

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ werden durch die 1. Änderung aufgehoben.

- 2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 8(3) BauNVO gilt f. d. Gewerbegebiet: Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1(6) BauNVO bestimmt, dass Betriebswohnungen allgemein zulässig sind.
- 2.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für die Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO: Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Einrichtung eines Kfz-Handels.
- 2.3 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze, Lagerflächen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).
- 2.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(12) BauGB:
- 2.4.1 Stellplätze und Gehwege, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weittüftigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmeweise kann im Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:
 - Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 45°.
 - Zulässig sind Satteldächer, Flach-, Pult- und Sheddächer.
 - Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann im begründeten Einzelfall abgesehen werden.

3.2 Werbeanlagen und Fassadengestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)2 HBO:

- 3.2.1 Für das Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet gilt:
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe/Oberkante nicht überschreiten.
 - Die maximale Schriftgröße beträgt 1,5m.
 - Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
 - Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.
 - Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Lichtwerbungen in Form von Blink-, Wechsel- oder Lauflichtern sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen und Außenanlagen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

- 3.3.1 Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:
 - Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen.
 - Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.
 - Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen einzuzünnen.

3.4 Grundstücksfreiflächen und Begrünungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:

- 3.4.1 Für das Gewerbegebiet gilt:
 - Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenauswahl unter 6. Die gemäß § 9(1)25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Außenwände von Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzuzünnen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
 - Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenauswahl zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5m breites Beet vorzusehen. Artenauswahl unter 6. Ausnahme: Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Betriebsablaufes kann davon abgesehen werden.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

RP Gießen Dez. 43.1

Schl.Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Gaus-Krüger Koordinaten / Straße und HausNr.	Art der Altlast-/ verachtliche Fläche	Status/Bemerkungen
534.007.060.000.031	Dautphetal/ Friedensdorf	R: 3469050 H: 5636200	Altlastabklärung: Firmeneigene Deponie unbekannter Inhalts	bisher nicht untersuchte Fläche; in der Nähe der Ausgleichsfläche "Wehr am Sportplatz"
534.007.040.001.025	Dautphetal/ Dautphe	Friedensdorfer Str. 29	Allstandort: Baugeschäft (mit Geräterwartung)	bisher nicht untersuchte Fläche; im Planungsraum?
534.007.040.001.028	Dautphetal/ Dautphe	Friedensdorfer Str. 25	Allstandort: Elektroinstallation	bisher nicht untersuchte Fläche; im Planungsraum?

5 Wasserrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m. HWG

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6 Artenauswahl (Pflanzliste)

6.1 Artenauswahl des Pflanzgutes und der Grenzabstände

Bäume 1. Ordnung	-	Spitzahorn
Acer platanoides	-	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Rotbuche
Fagus sylvatica	-	Stieleiche
Quercus robur	-	Winterlinde
Tilia cordata	-	Esche
Fraxinus excelsior	-	Walnuss
Juglans regia	-	
Bäume 2. Ordnung	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubeneiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten		
Sträucher	-	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	-	Hasel
Corylus avellana	-	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	-	Weißdorn
Crataegus monogyna und laevigata	-	Pflaferhölchen
Euonymus europaea	-	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Brombeere
Rubus fruticosus agg.	-	Schw. Holunder
Sambucus nigra	-	Schlehe
Prunus spinosa	-	
Kletterpflanzen	-	Gem. Waldrebe
Clematis vitalba	-	Efeu
Hedera helix	-	Haseln
Humulus lupulus	-	Gelbblatt
Lonicera caprifolium	-	
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

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

7 Ergänzende Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter:

- 7.1 Die Mahd der Wiesen im Bereich der Parkanlagen sollte nicht vor Anfang Juni bzw. Ende September durchgeführt werden. Das Mahdgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu verwerten.
- 7.2 Zur Außenbeleuchtung werden Natrium-Niederdruck-Lampen empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 BauGB:

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 09.10.2006 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2006 in der Dautphetaler Wochenzeitung.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde vom 27.11.2006 bis 05.01.2007 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2006 in der Dautphetaler Wochenzeitung.

3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Anschreiben vom 24.11.2006 und Fristsetzung bis zum 05.01.2007 an die Behörden verschickt.

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 23.04.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Dautphetal, den 7. Mai 2007

Siegel der Gemeinde
 gez. Schmidt
 Schmidt, Bürgermeister

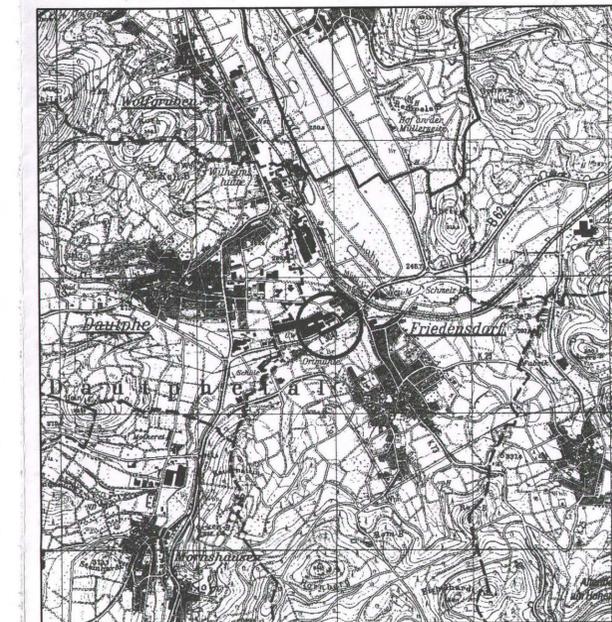
5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am 17. Mai 2007 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Dautphetal, den 13. Juni 2007

Siegel der Gemeinde
 gez. Schmidt
 Schmidt, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand:	13.11.2006
Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Friedensdorf		13.04.2007
Bebauungsplan		
"Ortsmitte" 1. Änderung		
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	Bearb.:	M. Wolf
Satzung	CAD:	D. Schneider
	Plangr.:	9x x 57 cm
	Maßstab:	1 : 1.000