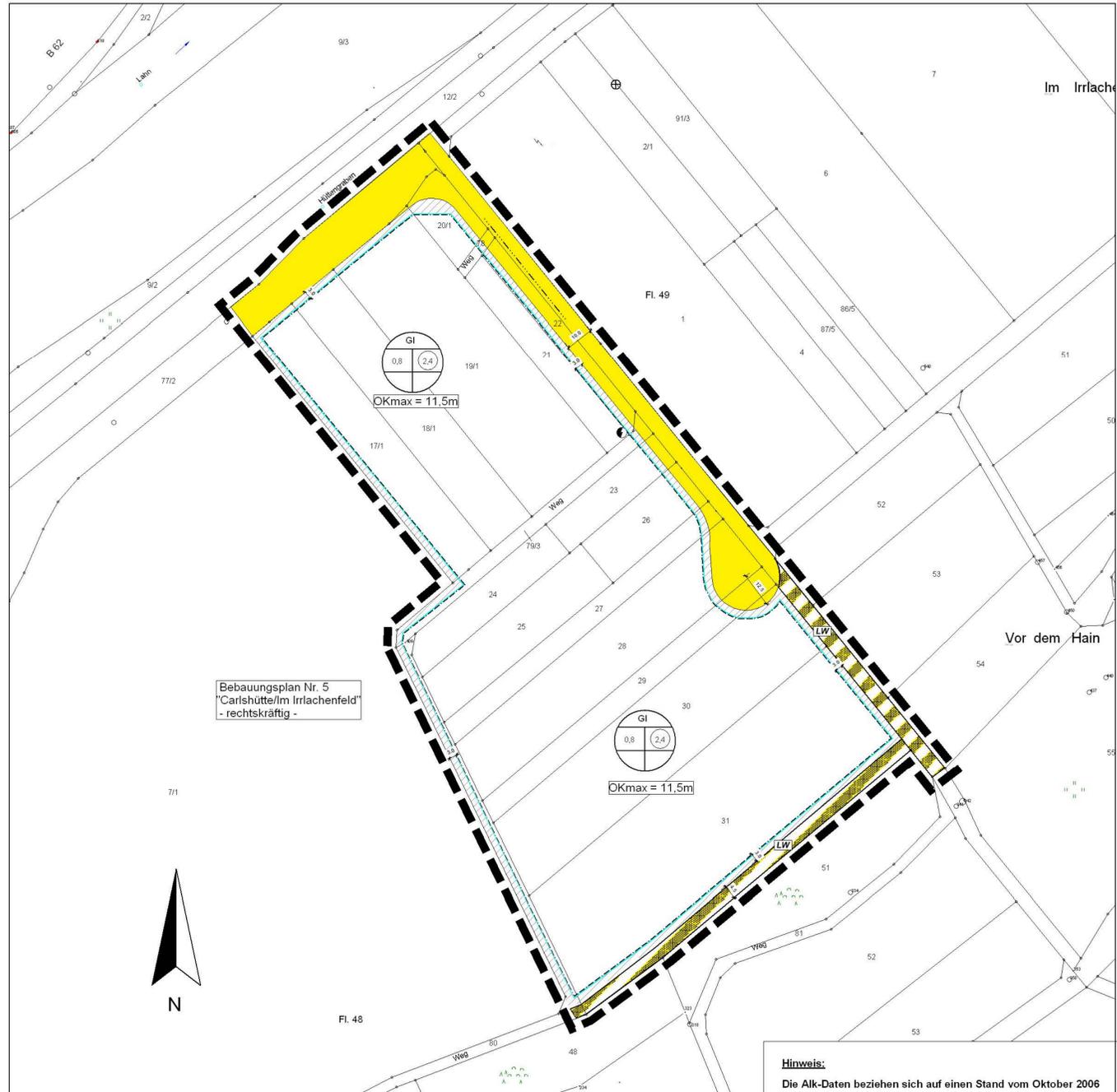


# Bebauungsplan Nr. 6 „Industriegebiet Im Irrlachenfeld II“



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)
- Hess. Wassergesetz (HWS) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. II S. 305-347)

**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 / planzeichnerische Festsetzungen**

**1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**

- 1.2.1.1 **GI Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)**  
Gem. § 9(2) und (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO, nicht zulässig sind:  
- Betriebe und Anlagen gemäß der 17. BImSchV

**1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**

- 1.2.2.1 **2,4 Geschosflächenzahl**
- 1.2.2.2 **0,8 Grundflächenzahl**
- 1.2.2.4 **11,5m Höhe baulicher Anlagen in m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen natürlichen Geländes (= talseitig)**
- 1.2.2.4.1 **OK<sub>max.</sub> maximale Gebäudeoberkante**

**1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)**

- 1.2.3.1 **Baugrenze**  
Überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)**

- 1.2.4.1 **Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie**
- 1.2.4.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 1.2.4.2.1 **LW hier: landwirtschaftlichem Verkehr vorbehaltene Fläche**

**1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§§9(1)12BauGB) mit Zweckbestimmung**

- 1.2.5.1 **Elektrizität**

**1.2.6 Sonstige Planzeichen**

- 1.2.6.1 **Bemaßung (m)**
- 1.2.6.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 1.2.6.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**

**2 Textliche Festsetzungen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
- § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- 2.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlicher Ableitung von Regenwasser, sowie Anlagen gem. Pkt. 1.2.5.1 der planzeichnerischen Festsetzungen
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB:  
Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, Ökoplaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- 2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO:  
Für die festgesetzten Bauflächen sind im Bereich des Industriegebietes die flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{wT} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $L_{wN} = 58 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts einzuhalten.
- 2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB  
2.5.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
2.5.2 Mindestens alle Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit es sich nicht um eine Glasschleuse handelt und die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzuzüngen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht). Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.  
2.5.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenliste des Umweltberichtes zu verwenden.

**3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
3.1.1 **Materialien:**  
Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.  
3.1.2 **Werbeanlagen:**  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten.
- 3.2 Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:  
Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:  
Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenfläche anzulegen und zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>; sonstige, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstig vorzunehmende Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 4. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
4.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)  
4.2 **Stellplatzsatzung**  
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dautphetal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.

**5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**

- 5.1 Den zur Erschließung des Baugebietes ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Steinbruchs „Silberg“ in der Gemarkung Buchenau zugeordnet, welche in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Dautphetal und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf gesondert geregelt werden.
- 5.2 Der Restbetrag an Öko-Wertpunkten (s. Erläuterungen im Umweltbericht) wird im Rahmen der Ökokontoführung den privaten Maßnahmen im Plangebiet zugeordnet.
- 6 **HINWEISE**  
6.1 **Bodendenkmäler:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

**7. VERMERKE**

**A. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: • Beschlussfassung der Gemeindevertretung • ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“	05.09.2005 20.10.2005
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB: • ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ • Vorstellung Bürgerinformationsveranstaltung • öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung	20.10.2005 31.10. bis 14.11.2005
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping): • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	14.10.2005
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	19.12.2006
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: • ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ • öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung	21.12.2006 02.01. bis 02.02.2007
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO • Beschlussfassung der Gemeindevertretung	23.04.2007

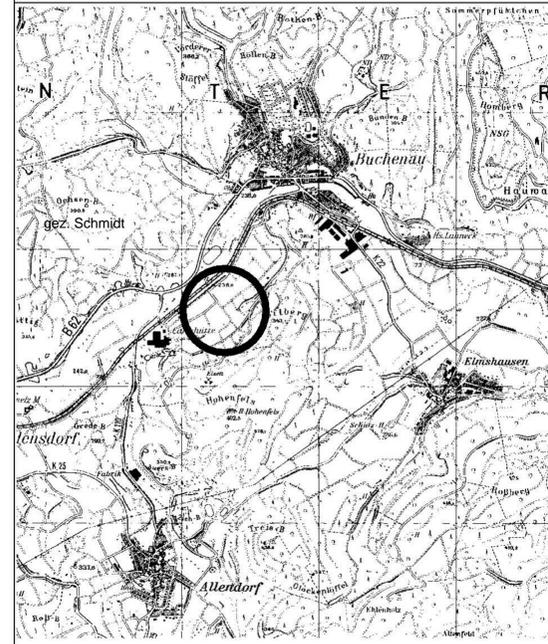
Dautphetal, den 24.04.2007

gez. Schmidt  
Bernd Schmidt  
Bürgermeister

**B. Ausfertigung / Inkrafttreten**

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Industriegebiet Im Irrlachenfeld II“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
Dautphetal, den 24.04.2007  
gez. Schmidt  
Bernd Schmidt  
Bürgermeister
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• Ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ am 27.05.2010  
Dautphetal, den 27.05.2010  
Bernd Schmidt  
Bürgermeister

**Übersichtskarte 1 : 25.000**



**Gemeinde Dautphetal, Ot. Buchenau**

**Bebauungsplan Nr. 6  
„Industriegebiet Im Irrlachenfeld II“  
- SATZUNG -**

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hdkrauss@seifertplan.de

Datum: 11/2006  
zul. überarb.: 04/2007  
Bearbeiter: H.-D. Krauß  
digit. Bearb.: P. Adelhelm  
in: PolyGIS 8.51  
geprüft:  
Plangröße (in cm)  
120 x 60  
Maßstab  
1 : 1.000