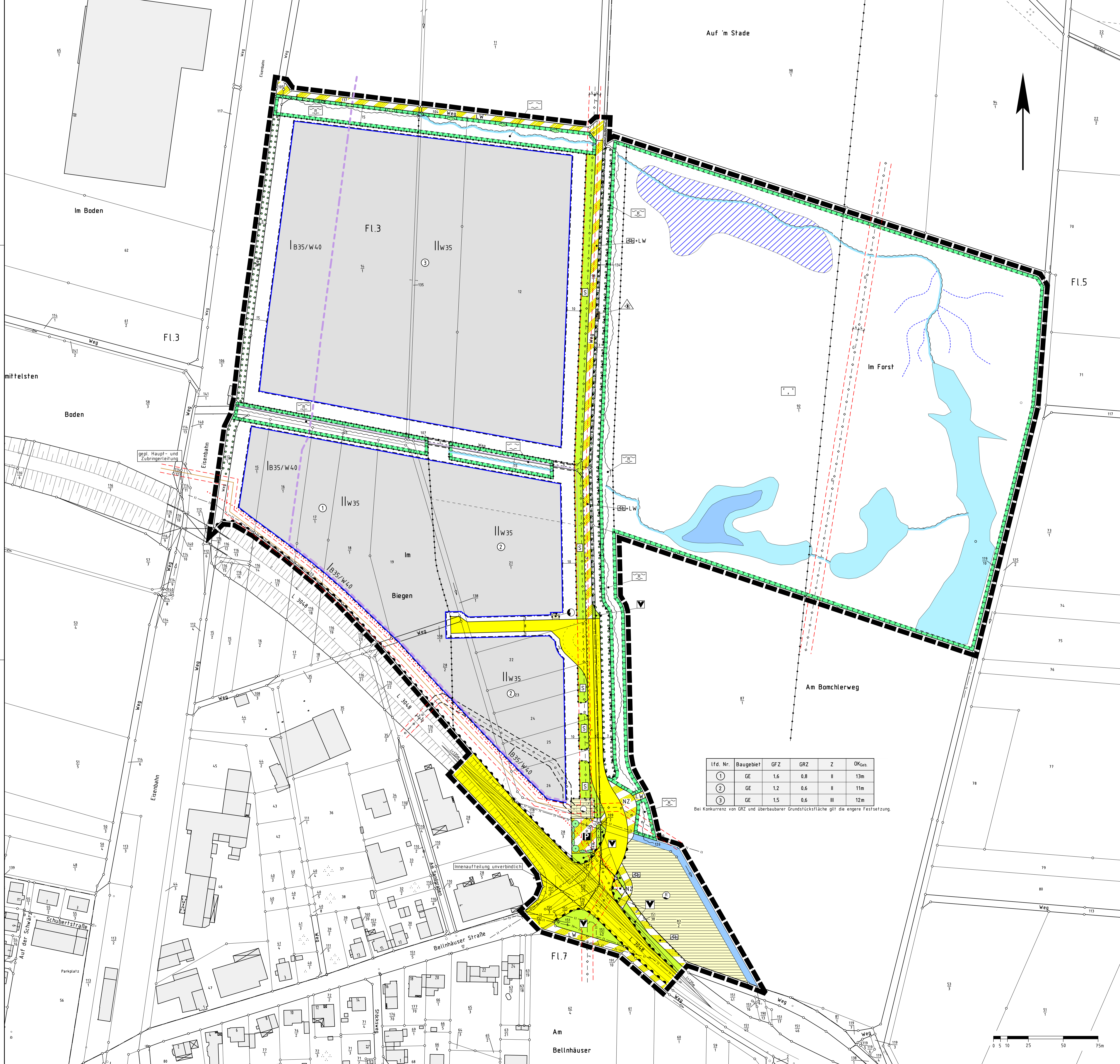


Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Fronhausen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Kammäcker / Biegen"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
 Bauzonenverordnung (BauZO) i.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZO) i.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 19.05.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 63) und 15.3.2009 (GVBl. I S. 716),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.F. der Säkularordnung vom 03.07.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

11	Katastralanalyse
11.1	Flurgrenze
11.2	Flurnummer
11.3	Flurstücknummer
11.4	Flurstücknummer
11.5	Vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
12	Planzeichen
12.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
12.1.1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO
12.2	Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
12.2.1	Geschossflächenzahl (GFZ)
12.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)
12.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
12.2.4	Überkante Gebäude, siehe textuelle Festsetzung 2.1.7 ff.
12.3	Baugrenze
12.3.1	überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauVO)
12.3.1.1	nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauVO)
12.3.1.2	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
12.4	Straßenverkehrsfläche
12.4.1	Straßenverkehrsfläche
12.4.2	Straßenbegrenzungslinie
12.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
12.4.3.1	Zweckbestimmung Radweg
12.4.3.2	Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
12.4.3.3	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
12.4.3.4	Zweckbestimmung Notzufahrt
12.4.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
12.4.4.1	hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
12.4.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gilt nicht für die Notzufahrt)
12.5	Zweckbestimmung Wasser
12.5.1	Zweckbestimmung Regenkanal
12.5.2	Zweckbestimmung Regenkanal
12.5.3	Zweckbestimmung Regenkanal
12.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
12.6.1	Zweckbestimmung Verkehrsgrün (öffentlich)
12.6.2	Zweckbestimmung Sukzessionsstreifen (privat)
12.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
12.7.1	Wasserfläche, hier: Graben Bestand / Planung (Lage nicht verbindlich)
12.7.2	Grabenparzelle
12.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
12.8.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
12.8.1.1	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
12.8.1.2	Entwicklungsziel: Naturhafter Graben
12.8.1.3	Entwicklungsziel: Renaturierung des Grabens
12.8.1.4	Bänke, dauerhaft oder überwiegend eingestaut (Lage nicht verbindlich)
12.8.1.5	Flachwasserteiche, bis 1m tief (Lage nicht verbindlich)
12.8.1.6	Stichgraben zur Vernässung
12.8.1.7	Retentionsmulde (Lage nicht verbindlich)
12.8.2	Anpflanzung von Sträuchern
12.8.3	Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
12.8.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textuelle Festsetzung 2.5.3
12.9	Sonstige Planzeichen
12.9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.9.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
12.9.3	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärm- und Schallschutz
12.9.4	Mit Geh-, Fahr- und Leuchtspalten zu Gunsten der Gemeinde Fronhausen zu befristeter Fläche
12.10	Sonstige Darstellungen
12.10.1	Vermahlung (verbindlich)
12.10.2	Baupermissionszone gemäß § 23 HStrG
12.10.3	Wasserversorgungsleitung (Fernleitung) mit beidseitigen Schutzstreifen von je 4,0 m (nicht eingemessen)
12.10.4	Wasserversorgungsleitung (Haupt- und Zubringerleitung) mit beidseitigen Schutzstreifen von je 3,0 m (nicht eingemessen)
12.10.5	geplante Wasserversorgungsleitung (Haupt- und Zubringerleitung) mit beidseitigen Schutzstreifen von je 3,0 m (verbindlich)
12.10.6	Ferngasleitung der E.ON Gastransport GmbH mit beidseitigen Schutzstreifen von je 4,0 m (nicht eingemessen)
12.10.7	Stromkabel (nicht eingemessen)
12.10.8	20 kV-Leitung der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)
12.10.9	geplante Versorgungsanlagen der E.ON Mitte AG
12.10.10	Anfahrtschneise
12.10.11	Catalpa bignonioides
12.10.12	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärm- und Schallschutz
12.10.13	Schallschutzaufgaben, siehe Festsetzung 2.4. ff.
12.11	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
12.11.1	Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textuelle Festsetzungen (BauGB / BauVO)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3:

Tankstellen und Verträgnisstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

2.2 Gewerbegebiete 1-3:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 BauVO und § 8 Abs. 3 BauVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3:

Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.3 Gewerbegebiet 1-3:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebs zulässig, wenn die Verkaufsfläche einem untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.4 Gewerbegebiet 1-3:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen (Hochbauten oder flächennutzungsbezogene) unzulässig.

2.5 Gewerbegebiet 1-3:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Extensivgrünland sind bauliche Anlagen (Hochbauten) unzulässig.

2.6 Gewerbegebiet 1-3:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3:

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

3.1 Dachgestaltung:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdicke in den Gewerbegebieten 1-3:

Zulässig sind im Gewerbegebiet 1 Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzt) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Zulässig sind im Gewerbegebiet 2 und 3 nur Flachdächer bis 5° Dachneigung. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Zur Dachbedeckung sind Farbstoffe in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind speigelschimmernde oder reflektierende Dachbedeckungen.

Bei Flachdächern gilt es auf mind. 40% der Dachflächen eine Dachbegrenzung vorzunehmen bzw. Kiestflächen anzulegen.

3.2 Fassadengestaltung:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Fassadengestaltung in den Gewerbegebieten 1-3:

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fronhausen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung der E.ON Mitte AG sowie eine Freileitung der E.ON Gastransport GmbH.

5 Hinweise:

Am Ort der Straßen- und Verkehrsplanung Marburg

Die Schichten der Erhaltungsgestaltung sind die Gewerbegebiete an die L 3048 sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstücksanforderungen und dg. über 0,80 m, gemäss von jeweils Fahrbahnrandmarken, festzusetzen ggf. durch Besetzung übertragener schutzbefreiender Einrichtungen erteilt herzustellen.

Nabu Lichtquellen im Gewerbegebiet und im öffentlichen Straßenraum sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Abstimmung sollte tendenziell nach Westen und Süden ausgerichtet sein. Keine direkte Lichtstrahlung in die Ausgeschäufte.

Es wird auf die im anrandschutzfähigen Fachberg empfohlenen einflussmindernden Maßnahmen im Sinne des Anrandschutzes (Baufeldumrandung, etc.) hingewiesen.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 20.11.2008

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.11.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.11.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschließlich 23.12.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.04.2010 bis einschließlich 17.05.2010

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.11.2009

Die Bekanntmachungen erfolgen im Fronhausen, den

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten worden sind.
 Fronhausen, den

Bürgermeister

Rechtsaufsichtsvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
 Fronhausen, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

6 Anlagenverzeichnis

Bezeichnung	Standort
1.1	...
1.2	...
1.3	...
1.4	...
1.5	...
1.6	...
1.7	...
1.8	...
1.9	...
1.10	...
1.11	...
1.12	...
1.13	...
1.14	...
1.15	...
1.16	...
1.17	...
1.18	...
1.19	...
1.20	...
1.21	...
1.22	...
1.23	...
1.24	...
1.25	...
1.26	...
1.27	...
1.28	...
1.29	...
1.30	...
1.31	...
1.32	...
1.33	...
1.34	...
1.35	...
1.36	...
1.37	...
1.38	...
1.39	...
1.40	...
1.41	...
1.42	...
1.43	...
1.44	...
1.45	...
1.46	...
1.47	...
1.48	...
1.49	...
1.50	...
1.51	...
1.52	...
1.53	...
1.54	...
1.55	...
1.56	...
1.57	...
1.58	...
1.59	...
1.60	...
1.61	...
1.62	...
1.63	...
1.64	...
1.65	...
1.66	...
1.67	...
1.68	...
1.69	...
1.70	...
1.71	...
1.72	...
1.73	...
1.74	...
1.75	...
1.76	...
1.77	...
1.78	...
1.79	...
1.80	...
1.81	...
1.82	...
1.83	...
1.84	...
1.85	...
1.86	...
1.87	...
1.88	...
1.89	...
1.90	...
1.91	...
1.92	...
1.93	...
1.94	...
1.95	...
1.96	...
1.97	...
1.98	...
1.99	...
1.100	...

Planungsbüro Hedger Fischer, Karol-Adenauer-Str. 16 - 35443 Linden - Tel. 06403 / 9337-0, Fax: 9337-10
 Staat: 07/07/07 / 05/10/10
 01.08.08 / 01.08.10
 02.04.12 / 02.04.10
 08.02.2010
 08.02.2010
 08.02.2010
 19 x 90 cm
 Maßstab: 1:1000