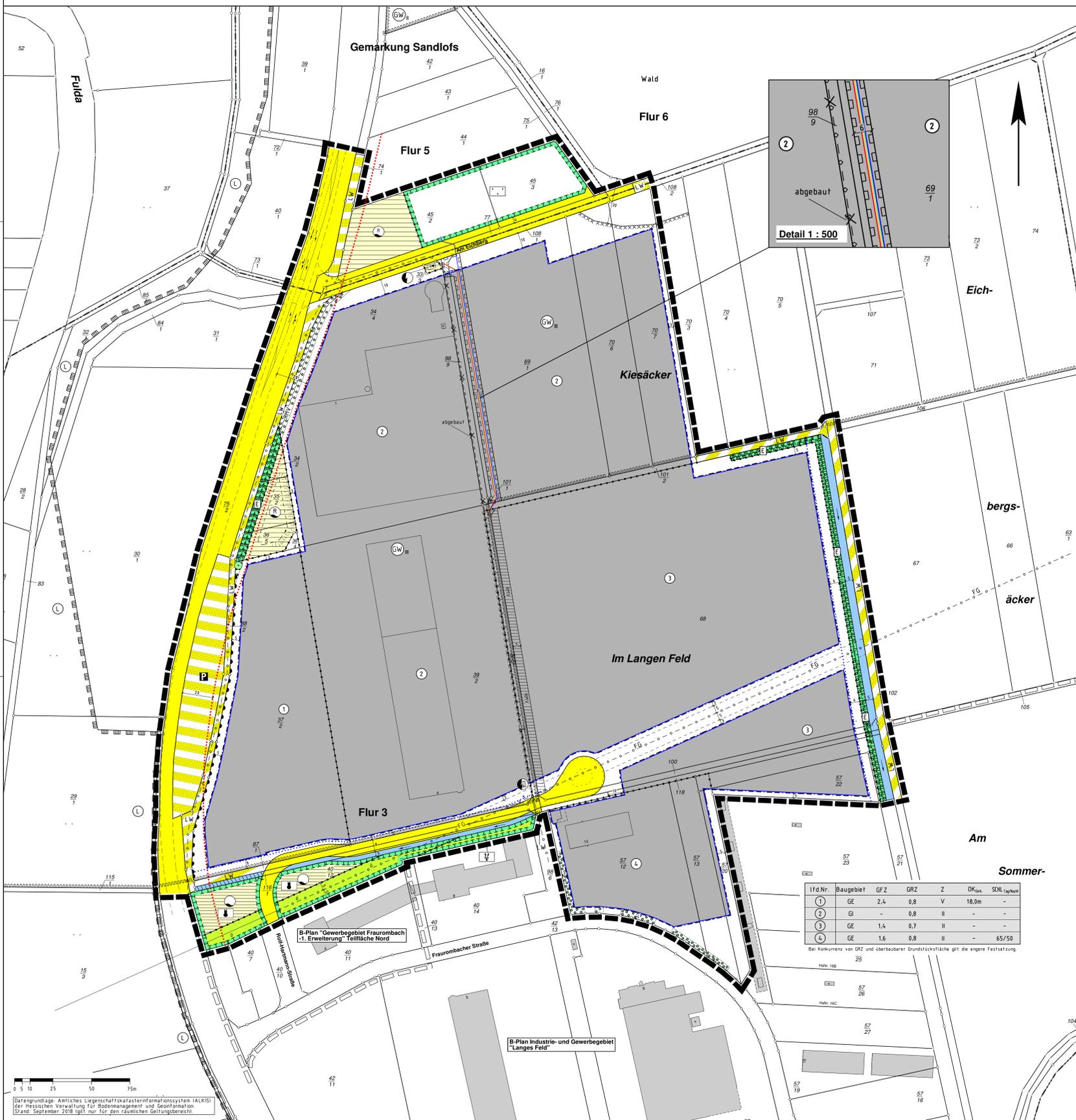


Stadt Schlitz, Stadtteil Frauorbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Frauorbach" - Teilfläche Nord

2. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
 Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 Stättliche Bauordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037);
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 29.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378);
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247);
 Hessische Wasserversorgungsgesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 574).

1 Zeichenerklärung

| | |
|-----------|--|
| 1.1 | Katastralanalytische Darstellungen |
| 1.1.1 | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Flurnummer |
| 1.1.3 | Flurstücknummer |
| 1.1.4 | vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | Pflanzzeichen |
| 1.2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 1.2.1.1 | Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO |
| 1.2.1.2 | Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO |
| 1.2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 1.2.2.1 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 1.2.2.2 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 1.2.2.3 | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) |
| 1.2.2.4 | Höhe baulicher Anlagen, hier max. Gebäudeerkerhöhe in über OK Erdgeschoss -Fußboden |
| 1.2.3 | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| 1.2.3.1 | Baugrenze |
| 1.2.3.1.1 | überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) |
| 1.2.3.1.2 | nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO) vgl. textliche Festsetzung 2.4. |
| 1.2.4 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| 1.2.4.1 | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.2.4.3 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| 1.2.4.3.1 | Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg |
| 1.2.4.3.2 | Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche |
| 1.2.4.4 | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen |
| 1.2.4.4.1 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 1.2.5 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) |
| 1.2.5.1 | Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen Elektrizität (Trafostation) |
| 1.2.5.2 | Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken |
| 1.2.5.3 | Zweckbestimmung Rigolensystem |
| 1.2.6 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |
| 1.2.6.1 | Gastleitung mit Schutzstreifen (jeweils 5 m, nicht eingemessen) |
| 1.2.6.2 | Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG mit Schutzstreifen (jeweils 1,5 m, nicht eingemessen) |
| 1.2.7 | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| 1.2.7.1 | Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche, Schutzstreifen Gastleitung |
| 1.2.8 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) |
| 1.2.8.1 | Wasserflächen hier: Graben |
| 1.2.8.2 | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone |
| 1.2.8.3 | Zweckbestimmung Rigolen-Mulden-Versickerung |
| 1.2.9 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) |
| 1.2.9.1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 1.2.9.1.1 | Entwicklungsziel Extensivgrünland |
| 1.2.9.1.2 | Entwicklungsziel Eingrünung |
| 1.2.9.1.3 | Entwicklungsziel Grabenstruktur / Naturnahe Ufervegetation |
| 1.2.9.1.4 | Entwicklungsziel Sukzessionsstreifen |
| 1.2.9.2 | Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung |
| 1.2.9.3 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| 1.2.9.4 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern |
| 1.2.9.5 | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet |
| 1.2.10 | Sonstige Pflanzzeichen |
| 1.2.10.1 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Infrastrukturbetreiber zu belastende Flächen |
| 1.2.10.2 | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Waldabstandsbereich |
| 1.2.10.3 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 1.2.10.4 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 1.2.11 | Sonstige Darstellungen |
| 1.2.11.1 | Angrenzende Bebauungspläne |
| 1.2.11.2 | Vermahlung Iverbündel |
| 1.2.11.3 | Bauberberzone gemäß § 23 Abs. 1 HStRG |
| 1.2.11.4 | Bauberberzone / Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 HWG |
| 1.2.11.5 | Gebäude (Bestand) mit Hausnummer |
| 1.2.11.6 | Flächenbezogener Schalleisungspiegel L _{WA} T _{ag} dB(A)/m ² /L _{WA} N _{acht} dB(A)/m ² (Nachrichtliche Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Langes Feld") |
| 1.2.12 | Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| 1.2.12.1 | Mittelspannungseitung (nicht eingemessen) |
| 1.2.12.2 | Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen) |
| 1.2.12.3 | Wasserleitung (nicht eingemessen) |
| 1.2.12.4 | Telekommunikationsleitung der Unity Media (nicht eingemessen) |

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet "Langes Feld" und Gewerbegebiet Frauorbach – 1. Erweiterung Teilfläche Nord werden durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Frauorbach" – Teilfläche Nord 2. Änderung und Erweiterung aufgehoben.

| lfd.Nr. | Baugebiet | GFZ | GRZ | Z | OK _{max} | SRL ₁₀ [m] |
|---------|-----------|-----|-----|----|-------------------|-----------------------|
| 1 | GE | 2,4 | 0,8 | V | 18,0m | - |
| 2 | GI | - | 0,8 | II | - | - |
| 3 | GE | 1,4 | 0,7 | II | - | - |
| 4 | GE | 1,6 | 0,8 | II | - | 65/50 |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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

20. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO:
 Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für sonstige Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

21. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO:
 Im Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

22. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

23. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

2.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO:
 Untergordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Technische Versorgungsanlagen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch wird. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße und zu angrenzenden Gewässern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Sammel- Ausgleich bzw. Ersatz von zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
 Sammelausgleichsmaßnahmen für kürzige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:
 2.5.1. **Maßnahmen – im Bereich der Regenrückhaltebecken**
 Entwicklungsziel: Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet
 Maßnahmen: Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise anzulegen. Die Becken ebenso wie die angrenzenden Bereiche sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen und alle 2-3 Jahre zu mähen.
 2.5.2. **Maßnahmen im Bereich der Parzelle 704 und 705**
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Maßnahmen: Das Grünland ist 2x im Jahr zu mähen oder zu beweidern. Düngung ist unzulässig (siehe auch Hinweis 5.2).
 2.5.3. **Maßnahmen im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen**
 Entwicklungsziel: Eingrünung
 Maßnahmen: Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauhecke, zweireihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 0,5 m, zwischen den Hecken 1,5 m, je 15 m gilt es einen großkrönigen Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16-18 cm), Arten siehe Pflanzliste Ziffer 2.7.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.6. Landschaftspflegische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 2.6.1. Gemäß Zeichenerklärung 1.2.9.3 gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich der Industriegebäude folgende Maßnahmen:
 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauhecke, zweireihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m, zwischen den Hecken 1,5 m, je 15 m gilt es einen großkrönigen Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16-18 cm). Arten siehe Pflanzliste Ziffer 2.7.
 2.6.2. Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Ausnahmeweise kann im Industrie- und Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsverkehr, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
 2.6.3. Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkröniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume noch in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.
 2.7. Artenauswahl des Pflanzortes und Pflanzabstände:
Bäume 1. Ordnung
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Quercus robur - Eiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
Bäume 2. Ordnung
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubeneiche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Vogeibere
 sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
Sträucher
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Viburnum opulus - Gew. Schneeball
 Crataegus monogyna und bevigata - Weißdorn
 Eonymus europaeus - Pfaffenkirsche
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rubus fruticosus-agg. - Brombeere
 Sambucus nigra - Schwarze Holunder
 Prunus spinosa - Schlehe
Kletterpflanzen
 Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Humulus lupulus - Hopfen
 Lonicera caerulea - Gelbeibis
 Parthenocissus tricuspidata "Vetchi" - Wilder Wein
 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungs-satzung) (Hess. Bauordnung - HBO):

Dachgestaltung:

3.1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - Dachneigungen haben in roten, grauen oder dunklen Farbtönen zu erfolgen, extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
 - Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 30°.

Werbeanlagen:

3.2. Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO:
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten, Ausnahme: Im Bereich der Giebelfront.
 - Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.

Einfriedigungen:

3.3. Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 - Mauerwerk ist nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).
 - Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

Grundstückstreifenflächen:

3.4. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 - Mind. 30% der Grundstückstreifenflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Artenliste siehe unter 2.7. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nach Planzonen vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

4.1. Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser von den Dächern ist als Brauchwasser (nicht: Fäulniswasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.
 4.2. Nicht verwerbares unverschlammtes Niederschlagswasser und Dränagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Vorflutern und Regenrückhaltebecken zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

5.1. Im Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung der Prodos GmbH deren Zugänglichkeit durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gewährleistet werden muss. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist nicht zulässig.
 Die geplante Bauausführung der Erschließungsstraße und die Einhaltung der dazu im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung erforderlichen Auflagen und Hinweise sind einseitig mit FLE DOC und dem drittzulässigen Leitungsbetrieb der GDN Rutings AG sowie andererseits mit dem Ingenieurbüro Ostian, der Gabel Bau GmbH und der Stadt Schlitz abgestimmt worden.
 5.2. Hinweis zur textlichen Festsetzung 2.5.2
 Die erste Mahdbeweidung des Extensivgrünlandes soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
 5.3. Hessisches Landesamt für Naturschutz und Geologie
 Der Planungsbereich liegt z. T. im Trivasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlage "TB Eichberg" (WGS-ID 535-098), Staatsanzeiger Hessen 41/01, Seite 3582. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Schutzgebietverordnung sind zu beachten.

