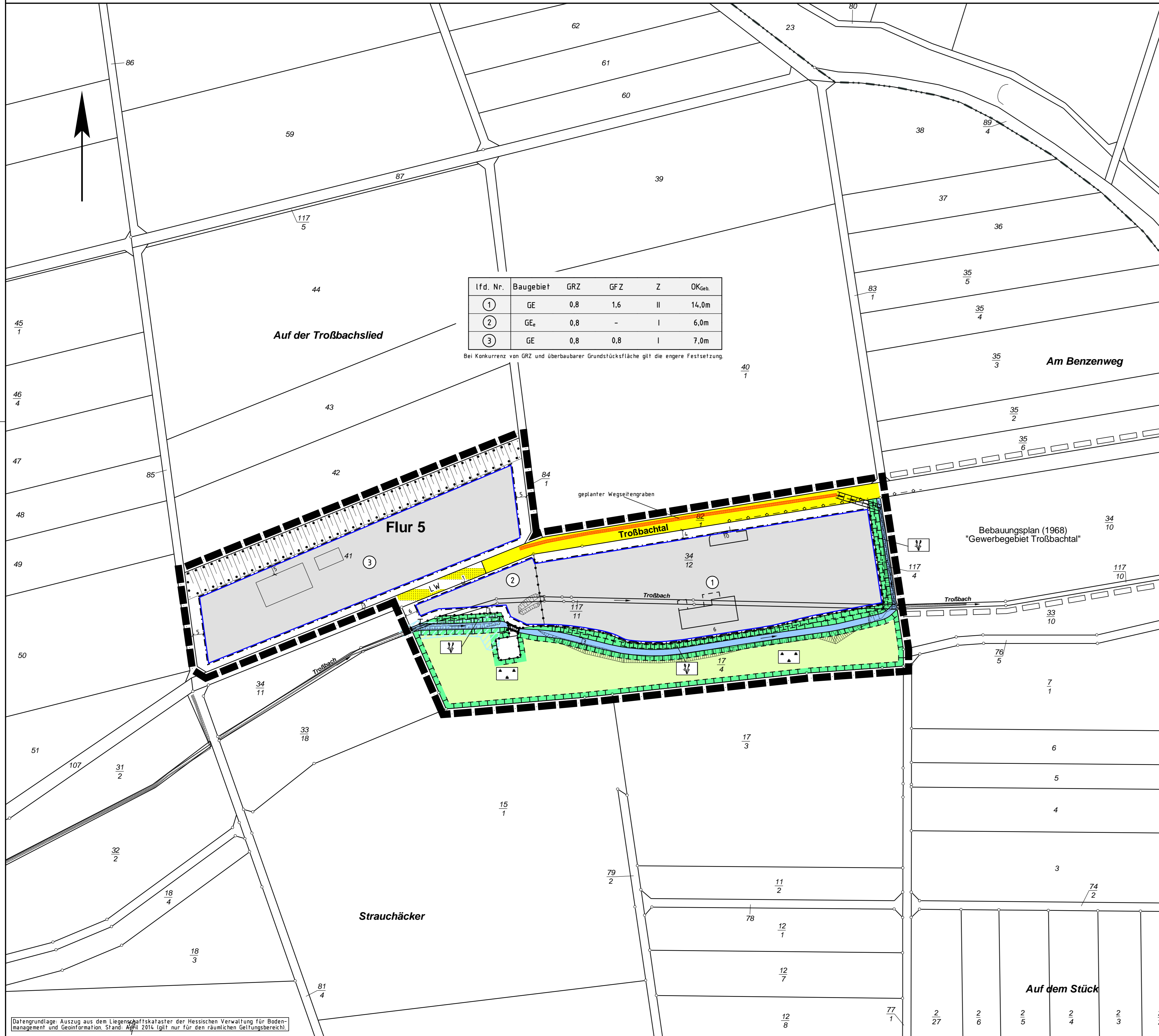


Stadt Schlitz, Stadtteil Rimbach

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Troßbachtal"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschosflächenzahl (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. zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) in m über OK Erdgeschoss-Rohfußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.3.1
- 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 GE und GE_e § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im GE und GE_e § 23 Abs. 5 BauNVO
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2.1 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.5.1 Wasserfläche: hier: Grabenparzelle
- 1.2.5.2 Grabenparzelle Bestand / Grabenparzelle Planung
- 1.2.5.3 geplanter Wegesteifengraben
- 1.2.5.4 Wasserstau
- 1.2.6 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)
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Böschung mit Feldgehölz
- 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Schlitz zu belastende Flächen
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Brückenbauwerk
- 1.2.8.2 geplante Grabenverrohrung
- 1.2.8.3 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.9.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur die Lagerung von Materialien und die Errichtung von Gewerbehallen zur Lagerung von Materialien zulässig.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
 Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, Betriebsstellen sind zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächern 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 Betriebsflächen einnimmt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:
 2.3.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Ausnahme: Für technische Anlagen ist ausnahmsweise eine Bauhöhe von 2,0 m über der Oberkante Gebäude zulässig.
 2.3.2 Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter technischer Anlagen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB:
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen (Hochbauten oder flächenhafte Versiegelungen) unzulässig. Ausnahme: Stützmauern zu den Böschungsbereichen und Gräben, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers, einer Lagerfläche oder Parkplatze erforderlich sind.
- Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB:**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO:
 Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unter Beachtung der Festsetzung 2.4, 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:

- 2.7 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 Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet werden.
 Sammelausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiet:
 2.7.1 Entwicklungsziel: Böschung mit Feldgehölz
 Maßnahmen: Standortfremde Gehölze sind innerhalb von 5 Jahren durch standortgerechte Neupflanzungen (einheimische Arten) zu ersetzen.
 2.7.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum
 Maßnahmen: Der Ufersaum ist alle 2 Jahre zu mähen, aufkommende Gehölze sind zu entfernen, standortgerechte Bäume sind zu erhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**
 2.8 Eingriffsminimierende, gründerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB:
 Bei Anpflanzungen gemäß 2.7.1 sind einheimische und standortgerechte Bäume zu verwenden. Im Bereich der Böschung Flurstück 41 (Flur 5) sind Pflegeschnitte der Bäume und Sträucher zulässig.
- 2.9 Artenauswahl des Pflanzgutes
 Bäume 2. Ordnung
 Acir campestris – Feldahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenerle
 Salix caprea – Salweide
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde
 Alnus glutinosa – Schwarzerle

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

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- Dachgestaltung:**
 3.1 Dachfarbe, Dachform und Dachneigung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 3.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, Shed-, Zwerch- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von 0°-15°.
 3.1.2 Die unter 3.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
 3.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen:**
 3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen.
- Grundstücksfreiflächen:**
 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 Die nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 60 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.

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 nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.

6 Hinweise

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG:
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 6.2 Artenschutz:
 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 6.3 Bergaufsicht (Regierungspräsidium Gießen):
 Das Plangebiet liegt im Bargreifen. Anhand der Luftbilder und Kartenzeichen hat auf dem Gebiet bzw. südlich angrenzend Rohstoffabbau im Tagebau stattgefunden. Über Art und Umfang des Abbaus liegen keine Unterlagen vor.
- 6.4 Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis:
 Bezüglich dessen Vornutzung als Kalksandsteinwerk bleibt hinzuweisen auf die im Handbuch Altlasten Band 2 der HLUG, Wiesbaden vorgenommene Einstufung der -Kalk (kohlenauer, gebrannter und hydraulischer), Herstellung- in Branchenklasse 3. Demnach liegt hierbei ein mäßiges Gefährdungspotential beim Umgang mit umweltrelevanten Gefahrstoffen vor. Trotzdem sollte bei Baumaßnahmen auf organoleptische Veränderungen (Geruch, Farbe, Konsistenz) des Bodenaushub bzw. Bauschutt geachtet und bei zutage tretenden anthropogenen Veränderungen die zuständige Aufsichtsbehörde, das Regierungspräsidium Gießen, benachrichtigt werden.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 01.06.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 26.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.2016 bis einschließlich 31.10.2016

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Schlitzer Boten.

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

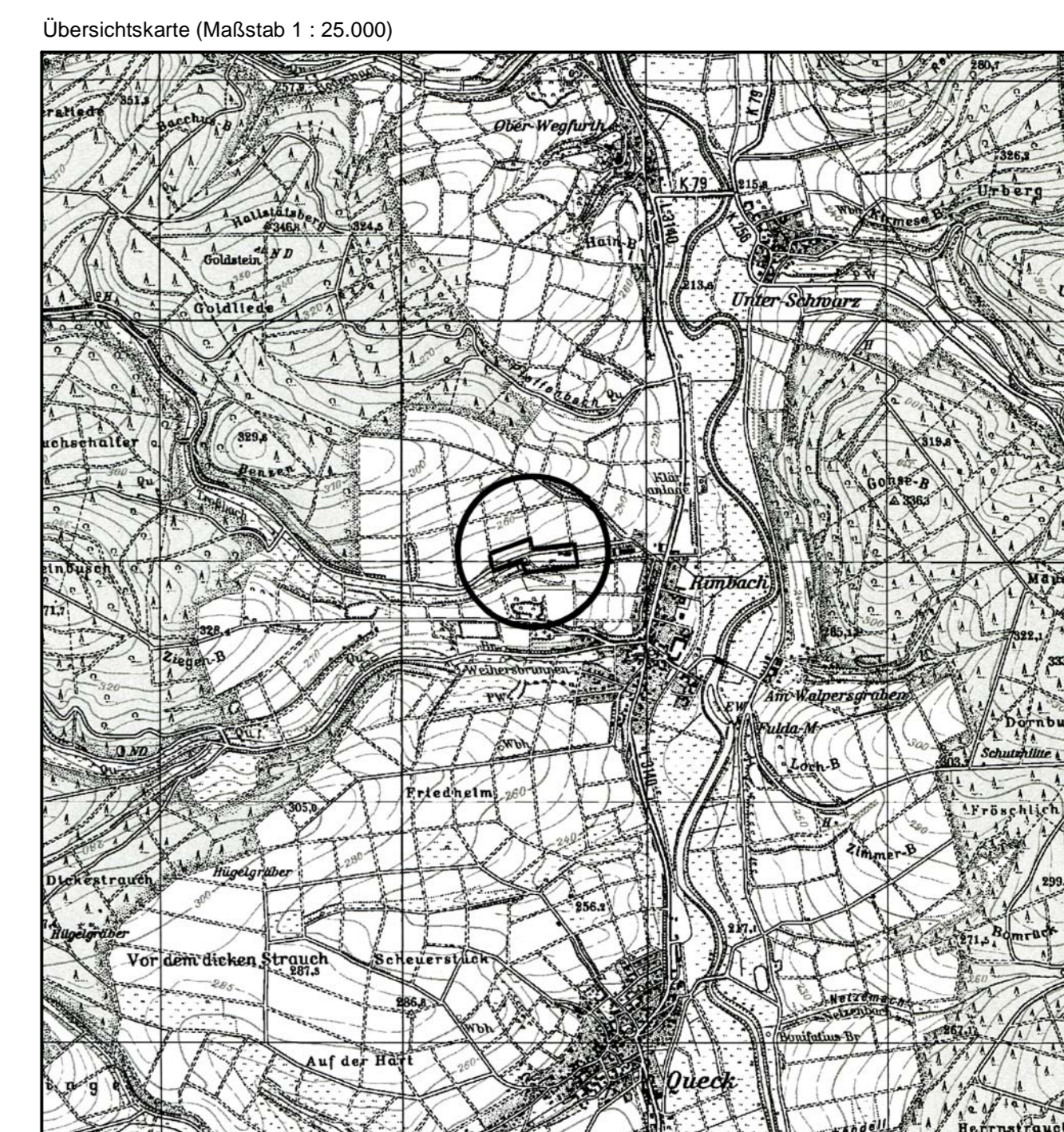
Schlitz, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schlitz, den _____

Bürgermeister



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 27.05.15 / 05.06.15
 15.05.15 / 22.06.15
 14.09.2016
 13.01.2017
 Bearbeiter: Wolf
 CAD: Bell
 Maßstab: 1:1.000