Oranienstadt Dillenburg Bebauungsplan " Östlich der Industriestraße "

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Fl. 44 — Flurnummer

Polygonpunkt

35/20 — Flurstücksnummer

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

GE — Gewerbegebiet

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl

OKmax. — Zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe, Attika) als Höchstmaß, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche an der Grundstücksmitte

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Allgemeine Straßenverkehrsflächen

Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

10 — Bauverbotszone, Gewässerrandstreifen (§23 HWG)

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlng am __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die dür die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im
_____
am __.__.____ .

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
1.2 Ausschluss von Nutzungen
1.2.1 Unzulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.

1.2.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsfläche überbauten Grundstücksfläche einnimmt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen ist der gesetzliche Gewässerabstand (Uferrandstreifen nach § 23 HWG). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.
2.2 Böschungen, Stützmauern:
Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Baugrundstück liegen, sie sind auch in Grenzbebauung zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
3.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind unter Beachtung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und den Anforderungen an die Standsicherheit zu mindestens 80 % mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik genutzt werden.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht auf dem Grundstück in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine mindestens 6 qm große Pflanzinsel vorzusehen.
4.2 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter, Gräser) zu bepflanzen.
4.3 Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle von Gehölzen sind zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
(1) Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit Dächern bis zu einer Neigung von 10° zulässig.
(2) Für Dächer und Fassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

§ 2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
- Je Grundstück ist unter Beachtung der Textfestsetzung 2.1 maximal eine auf dem Dach montierte Werbeanlage zulässig. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

§ 3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszuwegungen und die erforderlichen Stellplätze.
- Bei der Grundstücksbepflanzung sind klimaresiliente Arten, vorzugsweise einheimische, standortgerechte oder bewährte Arten oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 3 m². Anpflanzungen nach Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen werden angerechnet.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Artenschutz:
Vermeidung von Lichtimmissionen
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.

Bauzeitenbeschränkung für Vögel, Fledermäuse und Amphibien
Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen erfolgen Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

Zum Schutz des Feuersalamanders ist eine Bauzeitbeschränkung zwischen Anfang März und Ende Juni einzuhalten oder während der Bauzeit ein Schutzzaun zu stellen.
Zum Schutz von Amphibien wie dem Feuersalamander, die aus dem Umfeld des Bachs Tahlenwasser in das Gelände einwandern könnten, ist während der Baufeldräumung innerhalb der Bauzeitbeschränkung die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs entlang des Gewässers Tahlenwasser durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Ausnahmen von den Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten
Zum Schutz potenziell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Feuersalamander, Igel, Blindschleiche, Waldeidechse) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Kontrolle bei Rückbauarbeiten und Baumfällungen (ökologische Baubegleitung)
Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.
Um eine Gefährdung einzelner Bilche (Siebenschläfer) zu vermeiden, sind die vorhandenen Gartenhütten behutsam niederzulegen. Sollte ein Tier in seinem Winterquartier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeigneter Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt werden kann.

Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets zehn Holzbeton Nistkästen (Star, Kohl- und Blaumeise), drei Spechtkästen (Grünspecht) und zehn Fledermauskästen (mind. drei davon als Winterschlafkästen) aufzuhängen. Die Kunsthöhlen und Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

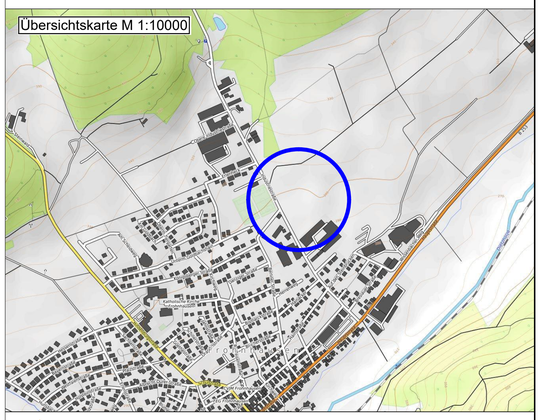
Sicherung von Totholzstrukturen vor Eingriff
Wenn es im Bereich des Gewässers Tahlenwasser innerhalb des Plangebiets zu einem Abräumen von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person auf eine vorher festgelegte Ausgleichfläche zu verbringen. Dabei wird der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m um liegendes und stehendes Totholz herum möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm entnommen und gemeinsam mit dem Totholz auf die Ausgleichsfläche verbracht. Dort wird der Boden ausgebracht (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz darauf abgelegt. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu begleiten.

Saatgut, Anpflanzungen
Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur standortgerechtes Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.
Für Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Wacholderdrossel wird eine Pflanzung heimischer, regionaler Blütenpflanzen und Sträucher empfohlen, die für diese Arten als Nahrungsquelle geeignet sind (z.B. Wilde Karde Kratzdistel, Sonnenblume, Weißdorn, Schwarzdorn, Wacholder, Eberesche).

Glasflächen
An spiegelnden Flächen (Fenster, Glasfassaden usw.) sollen Vorkehrungen gegen Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden (z.B. Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser).

Bodenschutz:
Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte bis nasse Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden.
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen.
Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen.
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
Ab der Planungsphase soll eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden.

Übersichtskarte M 1:10000



Oranienstadt Dillenburg
Bebauungsplan " Östlich der Industriestraße "

Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0

Maßstab:	Planstand:	Format:	Plandatum:	Projektnummer:
1 : 1.000	Entwurf	680 / 610 mm	17.02.2023	2.81-35684-01

H/B = 690 / 900 (0.62m²)

Allplan 2018