

**Verfahrensvermerk**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... 04.09.2008

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) ..... 25.05. - 26.06.2009

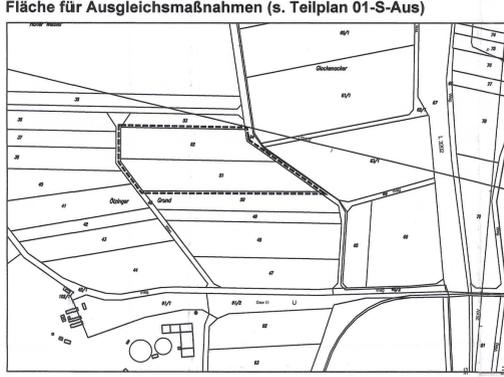
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... 26.11 - 31.12.2009

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... 03.02.2010

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (10 Abs. 3 BauGB) ..... 0. FEB. 2010

09. FEB. 2010 (Datum)

Th. Ullrich, Bürgermeister



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Traufhöhe
GE	0,8	8,0	TH 11,50

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Rad- und Fußweg (auch Wirtschaftsweg)
  - Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Private Grünflächen
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Grund- und Quellwassergewinnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen: Bäume
    - Die Standorte sind rechtsverbindlich
- Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(gem. § 9 (1-3) BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1. BauGB)

**1.1 Gewerbegebiete GE**  
(gem. § 8 BauNVO)

(1) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

(1) Nicht zulässig sind

- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1. BauGB)

**2.1 Gewerbegebiete GE**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8. Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 8,0.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 11,50 m.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2. BauGB)

**3.1 Bauweise**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugeländen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**4 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB u. § 21a BauNVO)

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grünflächen PR 1 zulässig.

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

**5 Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5.1 Straßenverkehrsflächen**

s. Einzzeichnung im Plan.

**5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**5.2.1 Rad- und Fußweg**

s. Einzzeichnung im Plan.

**5.2.2 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die privaten Verkehrsflächen sind zum Anschluss hinterliegender Bauflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

**6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gem. § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB)

**6.1 Uneingeschränktes Pflanzgebot PR 1**

Die ausgewiesenen Flächen sind als private Grünflächen standortgerecht mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, Befestigungen außer für Zufahrten sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Baumpflanzungen sind entsprechend Plankennzeichnung zur Erzielung einer gliedernden, städtebaulichen Struktur aus großkronigen Laubbäumen in einer einheitlichen Art gem. Liste C 4.1.1 und in einer Mindestqualität von H, 4xv, mB, STU 18-20 cm zu pflanzen.

Bei Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bereich von Leitungsstrassen sind die einschlägigen Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten. Baum- und Strauchpflanzungen ohne Einsatz von Schutzmaßnahmen sind nur bis zu einem Abstand von mind. 2,50 m von Versorgungsleitungen zulässig. Bei der Pflanzung von Bäumen sollen die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumreihen erhalten bleiben.

**6.2 Eingeschränktes Pflanzgebot PR 2**

Die ausgewiesenen Flächen sind als private Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen. Strauchpflanzungen sind entsprechend der Plankennzeichnung in einer Mindestqualität: Str / Hei, 2xv, 60/100 und in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m<sup>2</sup> gem. Liste C 4.1.2 zu pflanzen. Zufahrten und Parkplätze sind nur in der erforderlichen Breite zulässig.

**6.3 Allgemeines Pflanzgebot**

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Flächen, für die ein unein- oder eingeschränktes Pflanzgebot gilt, sind hierauf anrechenbar, der darüber hinausgehende Flächenanteil ist entsprechend dem eingeschränkten Pflanzgebot zu bepflanzen.

**6.4 Bindungen für Bepflanzungen**

Anrechenbar auf die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur Arten nach der Pflanzliste C 4 ff. bzw. heimische und standortgerechte Laubbau- und Straucharten.

Ausnahmsweise können andere Arten als anrechenbar zugelassen werden, sofern es sich hierbei um standortgerechte Pflanzen handelt.

**6.5 Externe Ausgleichsfläche**

Dem Geltungsbereich werden zum ökologischen Ausgleich 2 Flächen direkt zugewiesen (Flur 12, Nr. 51 und 52). Der Ausgleich umfasst folgende Maßnahmen: Erhalt, Entwicklung und Ergänzung von vorhandenem Streuobstbestand, Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in extensives Grünland.

Die Flächen sind mit einer naturnahen, standortgerechten Wieseneinsaat anzuzüchten und mit Obstbäumen der Liste C 4.3 zu bepflanzen. Der Reihenabstand beträgt 10-12 m, der Abstand in der Reihe 10 m. Bestandsbäume sind zu erhalten und in das Raster einzubinden sowie bei Abgang gemäß der Liste C 4.3 zu ersetzen. Durch fachgerechte Pflege- und Verjüngungsschnitte sind Bestandsbäume zu entwickeln.

Die Herstellung schließt die 10-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit ein. In diesem Zeitraum ist die Wieseneinsaat zur Abmagerung des Bodens jährlich zweimal mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen, die Mähzeitpunkte sind je nach Witterungsverlauf auf Anfang / Mitte Juni sowie Ende August / Anfang September festzusetzen.

In der Ausgleichsfläche ist eine Erdgashochdruckleitung verlegt. Diese ist bei Bepflanzungen durch entsprechende Schutzabstände - gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 DVGW GW 125, Technische Regel - Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, Ausgabe 1989-03, Beuth-Verlag, Berlin - zu sichern.

**7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**7.1 Grundwassergefährdende Stoffe**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe lagern und damit umgehen, nicht zulässig. Ausnahmen sind jedoch gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts der Beweis geführt wird, dass durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann.

**8 Sonstige Festsetzungen**

**8.1 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB und § 23 HStRG)

In den Bauverbotszonen sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weiterhin unzulässig sind Nebenanlagen - inklusive Werbeanlagen - gem. § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gelnhausen errichtet werden müssen.

**B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

**1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Zäune Arten nach der Pflanzliste C 4 ff. bzw. heimische und standortgerechte Laubbau- und Straucharten.

Einseitig mindestens 2,5 m einzubetten, der je 1 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 2,5 m zu bepflanzen ist.

**2 Freiflächengestaltungsplan**

Die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Bindungen für Bepflanzung, sowie der Festsetzungen über private Grünflächen und Einfriedigungen ist bei jedem Bauantrag in einem Freiflächengestaltungsplan zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

**C Hinweise**

**1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDStGG, anzuzeigen.

**2 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Hailerer Aue“ der Stadtwerke Gelnhausen GmbH. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 15.09.2004, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/2004, Seite 3439. Die Verbote gem. § 4 der Verordnung vom 15.09.2004 sind zu beachten.

**3 Altlasten**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

**4 Einwirkungen durch den Straßenverkehr**

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung und der Main-Kinzig-Kreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

**5 Pflanzliste**

**5.1 Allgemeines, uneingeschränktes und eingeschränktes Pflanzgebot**

Die entsprechenden den Festsetzungen herzustellenden Mindestpflanzungen sind aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbau- und Laubstraucharten zu pflanzen. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

**5.1.1 Mittel- großkronige Laubbäume**  
Mindestqualität: H, 4xv, mB, STU 18-20 cm in benannter Art oder Sorte

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hipp. 'Baumannii'	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

**5.1.2 Sträucher und Heister**  
Mindestqualität: Str / Hei, 2xv, 60/100, Pflanzabstand 1 x 1 m<sup>2</sup>

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrießel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbaum
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina, rugosa u. dgl.	Wildrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wiburnumschneeball
Viburnum lantana	Wolfschneeball

**5.1.3 Obethochstämme für externe Ausgleichsfläche**  
Mindestqualität: H, Stammhöhe mind. 180 cm, 4xv, mB STU 14-16 cm

**5.2 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze**

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hipp. 'Baumannii'	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

**5.3 Obethochstämme für externe Ausgleichsfläche**  
Mindestqualität: H, Stammhöhe mind. 180 cm, 4xv, mB STU 14-16 cm

**5.4 Apfel: Barlaspach, Boskoop, Baumanns Renette, Champagner Renette, Graue Herbst-Renette, Harberts Renette, Landsberger Renette, Kanada Renette, Geheimrat Oldenburg, Goldparmane, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser-Wilhelmisapfel, Winterambour, Lohrer Rambour, Geflammtar Kardinal, Gelber Edel, Gelber Matapfel, Cox orange, Klarapfel, Kohlapfel, Ontario, Roter Eisapfel, Schafnase, Friedberger Bohnapfel, Trierer Weinapfel**

**5.5 Birnen: Bunte Juli, Dr. Martin, Pastorenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gräfin von Paris, Köstliche von Charrieux, Flaschenbirne**

**Sonstige: Hauszwetsche, Biehler Zwetsche, Mirabelle, Süßkirsche, Spielring, Nußbaum**

**ROB**  
planergruppe

**ARCHITEKTEN + STADTPLANER**

Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts. Rhönstraße 2b 64572 Büttelborn

**Stadt Gelnhausen**

**1. Änderung B-Plan Hailer "Im Bruchgrund / Steiniger Graben" 1.BA**

Stadt:	Gelnhausen	Proj.Nr.:	0817
Geplant:	Rü	Plannr.:	01-S
Gezeichnet:	Rü	Masstab:	1:1000
Datum:	18.01.2010	Format:	1002 x 594

**Satzung**