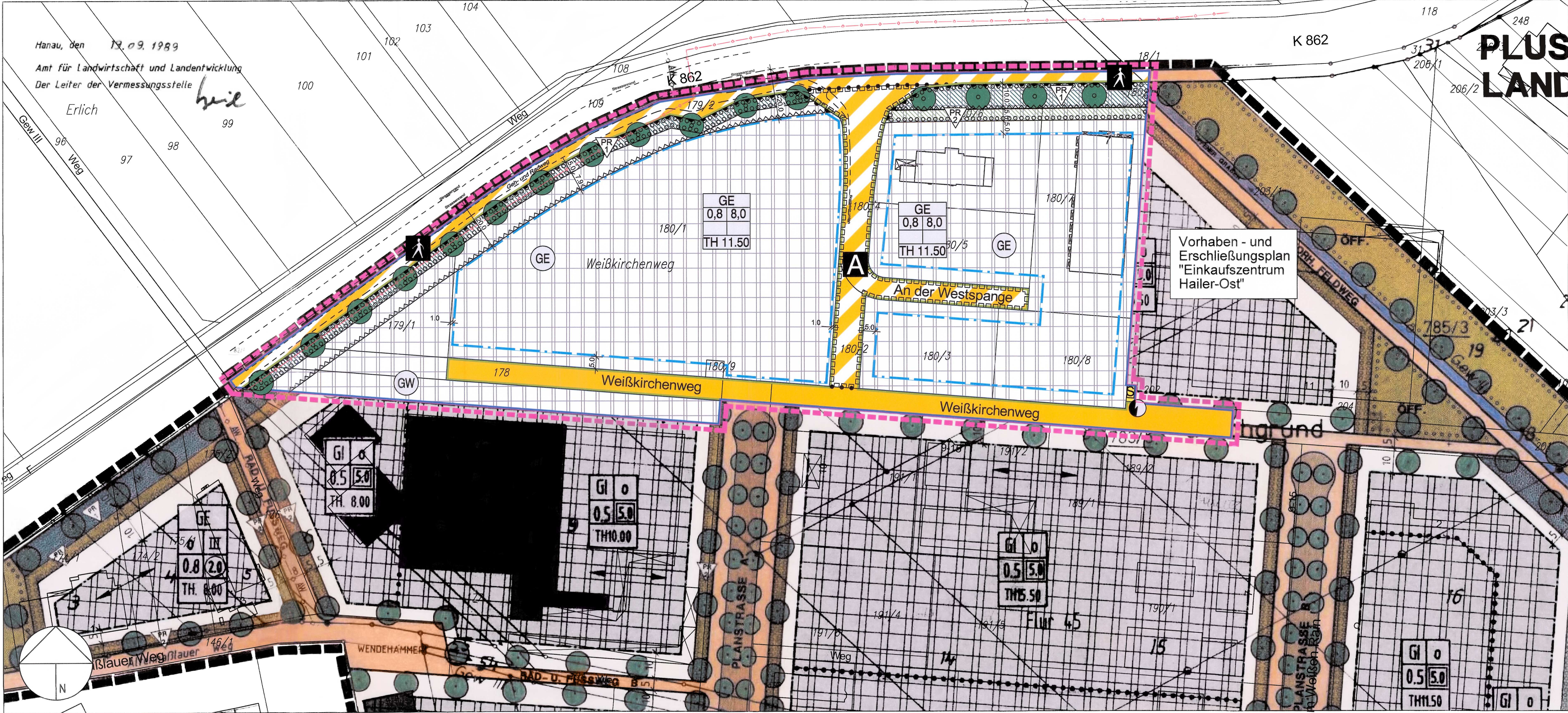




Verfahrensvermerke

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

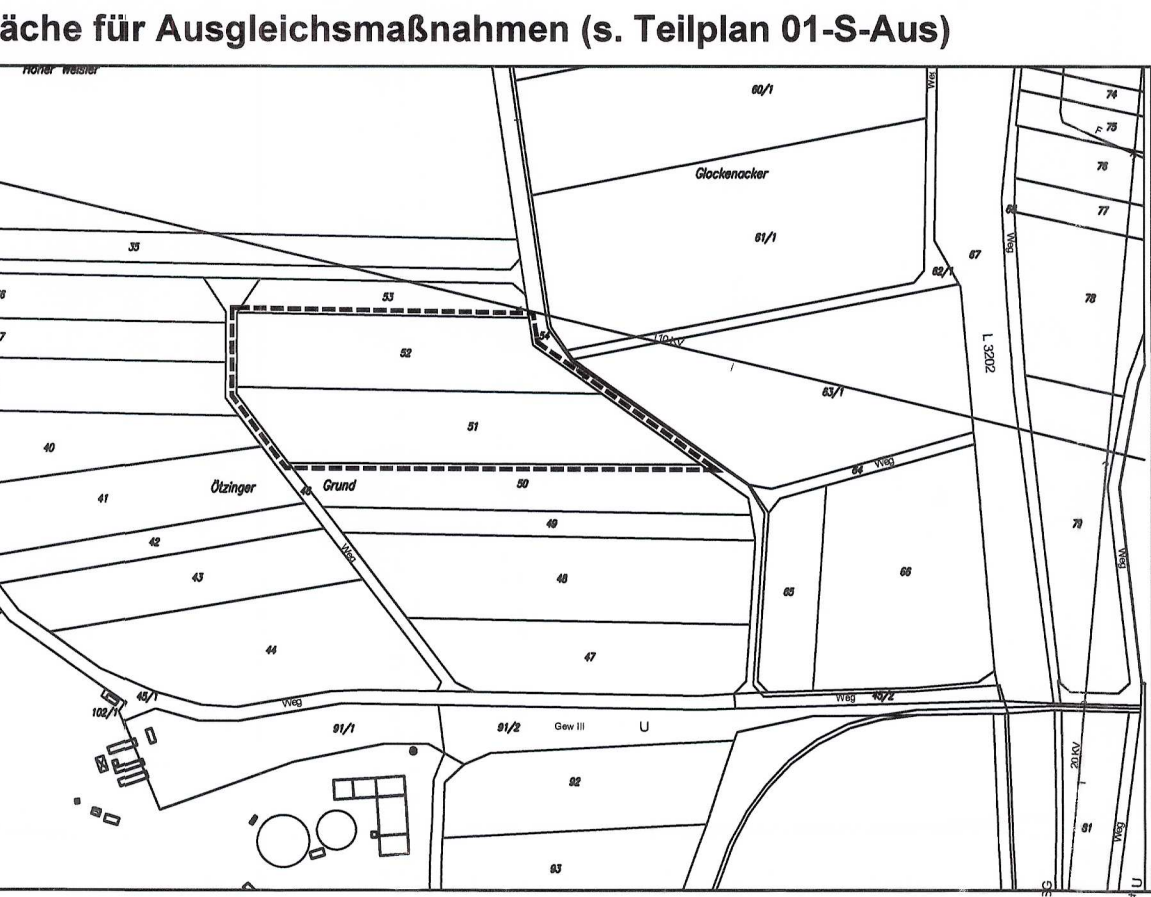
Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)..... 25.05. - 26.06.2009

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) 10. FEB. 2010

Stadt Gelnhausen (Dienstsiegel) 10. FEB. 2010 (Datum) Th. Ullrich Bürgermeister



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 Bereitschaftspersonen 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,
- Vergnügungsgaststätten.

(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 Baugebieten 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. Einzeichnung im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Rad- und Fußweg

s. Einzeichnung 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 m² 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 Pflanzgebieten im Bereich von Leitungstrassen 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 m2 gem. Liste C 4.1.2 zu pflanzen.

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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Arten nach der Pflanzliste C 4 ff. bzw. heimische und standortgerechte Laubbaum- 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 dienen.

Die Flächen sind mit einer naturnahen, standortgerechten Wieseneinsaat anzubauen und mit Obstbäumen der Liste C 4.3 zu bepflanzen. Der Reihabstand 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 Wiesennutzung 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 Erdgeschochdruckleitung 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 müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,5 m aufweisen. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune in einem Grünstreifen von beidseitig mindestens 2,5 m einzubetten, der je 1 m² mit mindestens 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, und je 50 m² mindestens 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 2,5 m zu bepflanzen ist.

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

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 Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, 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 o-der 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 Laubbaum- 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 m2

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Haseleuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eucryphia europaea	Pfeifenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina, rugosa u. dgl.	Wildrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wollschneeball

5.2 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze

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

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

Apfel: Bartsch, Boskoop, Baumanns Renette, Champagner Renette, Graue Herbst-Renette, Harberts Renette, Landsberger Renette, Kanada Renette, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser-Wilhelm-apfel, Winterambour, Lohrer Rambour, Geflammt Kardinal, Gelber Edel, Gelber Matapfel, Cox orange, Klarapfel, Kohlapfel, Ontario, Roter Eisapfel, Schafnase, Friedberger Bohnapfel, Trierer Weinapfel

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

Sonstige: Hauszwetsche, Biehler Zwetsche, Mirabelle, Süßkirsche, Speierling, Nußbaum

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 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
- 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 Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 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
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Umgrünung 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)
- Umgrünung 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
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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