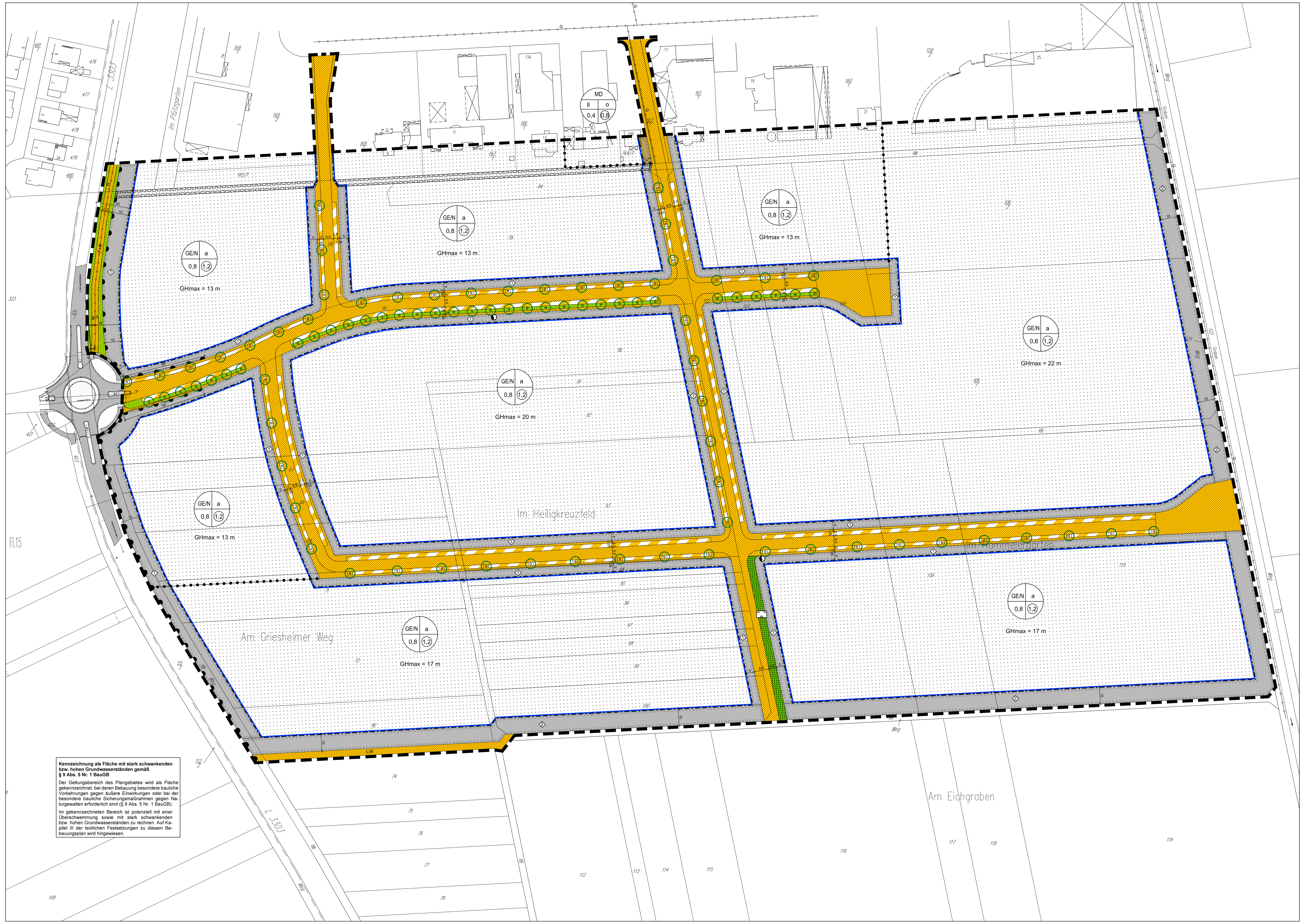
Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" M 1:1000



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE/N – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,8 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

(1,2) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

GHmax = 22 m – Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)

o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

F+R – Fuß- und Radweg

LW – Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Öffentlicher Parkplatz

Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Transformatorenstation)

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

W – Abwasserleitung, unterirdisch

G – Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Grünanlage

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1 – Repräsentationsgrün / Eingangsbereich

2 – Grundstücksrandeingrünung

Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung) Hier: Straßenbaum

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerkes Gerauer Land (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Dorfgebiet

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Bis zu einer Größe des Baugrundstückes von 2.000 m² ist maximal eine Wohnung zulässig. Für Grundstücke mit Grundstücksgrößen über 2.000 m² ist pro weitere angefangene 1.000 m² Baugrundstück eine zusätzliche Wohnung, jedoch maximal 8 Wohnungen, zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
- Lagerplätze als selbständige Anlagen, Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (nach Fertigstellung), in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1.500 m² betragen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als „Grundstücksrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 9.1.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

7.1 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Der Nachweis der größtmöglichen Ausnutzung der Versickerung ist im Bauantrag zu führen.

Sofern für die Herstellung der Versickerungsfähigkeit ein Bodenaustausch bzw. eine Auffüllung erforderlich wird, darf hierfür kein Bauschutt bzw. Recyclingmaterial, sondern ausschließlich natürliches und unbelastetes Material wie z.B. Sande und Kiese verwendet werden.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

8.1 Grünanlage

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Grünanlage, sind als Rasenflächen anzulegen.

8.2 Verkehrsbegleitende Grünstreifen

Die als verkehrsbegleitende Grünstreifen festgesetzten Flächen sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- Je 12 lfdm ist ein schmalkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 23.3 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzte Baumreihe ist aus nur einer Art zusammenzusetzen.

Die verkehrsbegleitenden Grünstreifen können außerhalb des Kronentraufenbereiches der Bäume für notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden.

Die notwendigen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung und von Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahnachse) freizuhalten.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

8.3 Straßenbäume

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 23.3 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzte Baumreihe entlang einer Erschließungsstraße ist aus nur einer Art zusammenzusetzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 2 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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

9.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

– Je 15 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 23.1und Nr. 23.2 zu pflanzen.

– Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

Stellplätze sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn der festgesetzte Mindestanteil von 50 % Grünflächen gewährleistet ist.

9.2 Grundstücksrandeingrünung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung“ sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

– Je 15 lfdm Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 23.1 zu pflanzen.

– Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 23.4 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

9.3 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 5° sind zu mindestens 20 % entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 23.5 extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Eine Ausnahme von der Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist.
Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen.
Die Fassadenbegrünungen sind hierbei anzurechnen.

9.4 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche oder mit Fensterabständen von mindestens 5 m, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m² fenster- und türlose Außenwandfläche entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 23.6 zu bepflanzen.

10. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Schmalkronige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

12. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie, sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszonen zur Landesstraße L 3303 unzulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15,00 m² je Betrieb zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m² nicht übersteigen.

13. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

14. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Oberkante der angrenzenden Straße zu modellieren.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

15. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.
Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

16. Niederschlagswasserverwendung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach DIN 1989 zu ermitteln. Weiterhin sind die Normreihen DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu beachten.

17. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

18. Altlasten

Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

19. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln und Trinkwasserversorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

20. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m zur Landesstraße (L 3303), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Bauliche Anlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) längs der Landesstraße bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 23 Abs. 2 HStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

21. Nisthilfen

Es wird empfohlen, bei Neubauten an Gebäuden Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.

22. Schallschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hinsichtlich der Luftschalldämmung erfüllt werden.

Es wird empfohlen bei schutzbedürftigen Räumen entsprechende Schallschutzfenster, und schalltechnisch geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

23. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

23.1 Bäume 1. Ordnung (Großbäume 20-30 m (40) Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

23.2 Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume 15 -20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Pyramidalis“	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium „Plena“	Veredelte Vogelkirsche
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

23.3 Schmalkronige Bäume

Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn
Betula pendula "Fastigiata"	Birke

23.4 Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkische
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Verschiedene Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

23.5 Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Die heimischen Stauden und Gräser sind mit einem Anteil von 70 % auszubringen.
Mauerpfeffer-Arten wie

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenmauerpfeffer

außerdem z.B.

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca glauca	Blauschwingel

23.6 Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba in Sorten	Weiße Waldrebe
Hedera helix in Sorten	Efeu
Hydrangea petiolarius	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum in Sorten	Wald-Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrose
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Vitis vinifera in Sorten	Weinrebe
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 09.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 18.05.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet	am 11.05.2007 und 18.06.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 29.05.2007 bis 29.06.2007
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am 24.10.2007
Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 14.11.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 09.11.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.11.2007 bis 19.12.2007
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am 27.02.2008
Erneute Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB eingeleitet	am 05.03.2008
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	am 29.02.2008
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	vom 10.03.2008 bis 26.03.2008
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
1. Beschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO durch die Gemeindevertretung	am 18.06.2008
Beschluss des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am 18.02.2009
Erneute Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB eingeleitet	am 04.03.2009
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung zum 3. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	am 27.02.2009
Erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	vom 09.03.2009 bis 23.03.2009
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	
Beschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am 06.05.2009

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Büttelborn, den

....

Horst Gölzenleuchter, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Büttelborn, den

....

Horst Gölzenleuchter, Bürgermeister

Gemeinde Büttelborn

Bebauungsplan "Gewerbegebiet II"

0 10 20 40 60 100 m

April 2009 M 1:1000

(1761-23-endfassung 11.08.2009)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 Telefax (06151) 995022