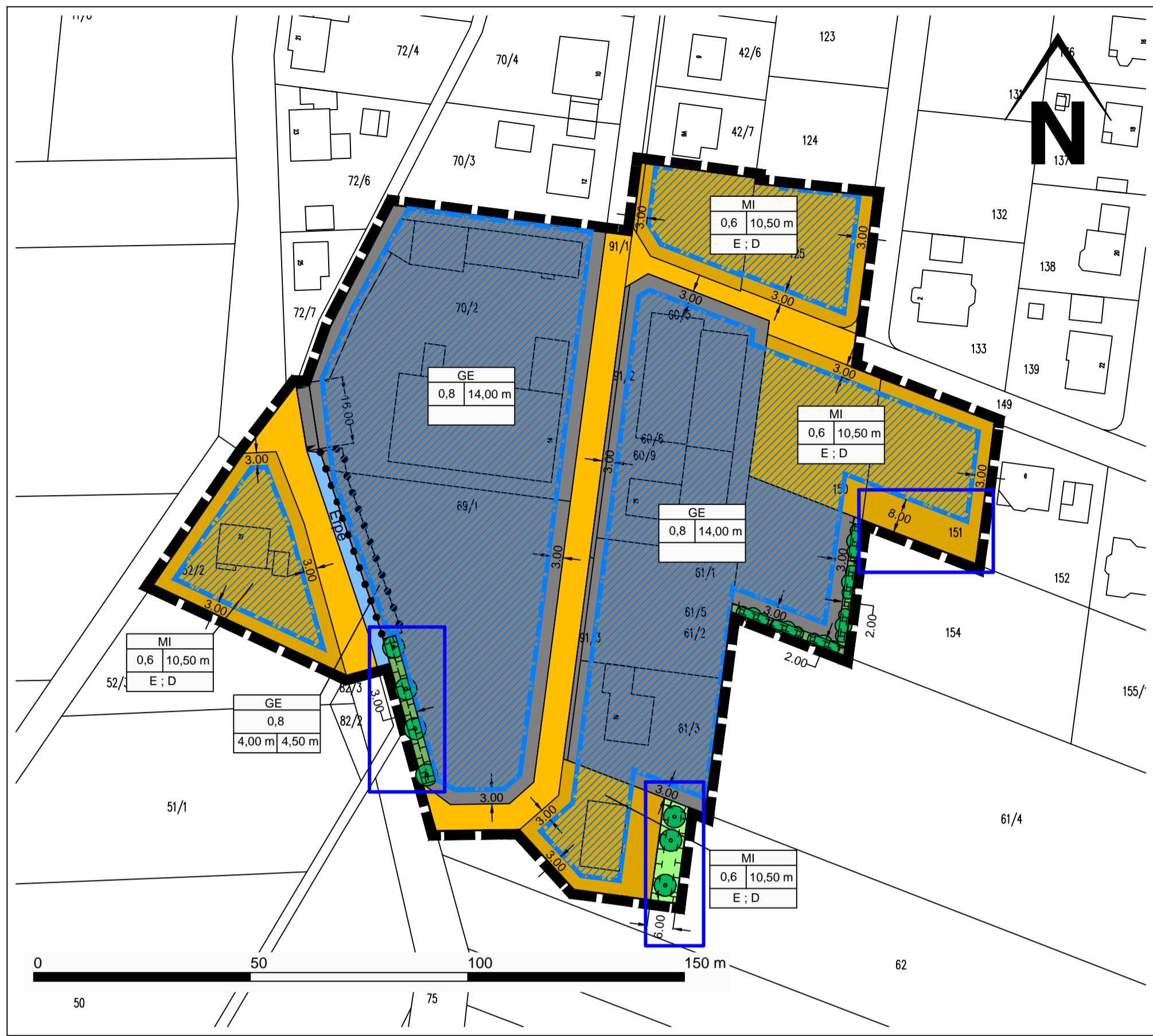


Teil A



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung** (Größe ca. 1,83 ha)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- GE = Gewerbegebiet**
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)
- MI = Mischgebiet**
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)
- Zufahrt
- vorh. Bach
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünfläche; hier: Freiwachsende Hecke (gem. Liste)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Private Grünfläche; hier: Geschnittene Hecke, max. 2,00 m breit und max. 2,00 m hoch
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Private Grünfläche; hier: Freiwachsende Hecke (gem. Liste)

Sonstige Planzeichen

- öffentlicher Straßenverkehr
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablonen

Flächenbezeichnung	Flächenbezeichnung
Grundflächennummer (GRZ)	Grundflächennummer (GRZ)
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	TH (Traufhöhe) FH (Firsthöhe)

geänderte Teile des Planes

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Die in der Karte dargestellte Grundflächennummer von 0,8 bestimmt das Maß der Bebauung. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 14,00 m betragen. Im abgegrenzten Bereich an der Erpe darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 4,50 m, die Traufhöhe max. 4,00 m betragen.
 - Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Die in der Karte dargestellte Grundflächennummer von 0,6 bestimmt das Maß der Bebauung. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 10,50 m betragen. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Tankstellen (gem. Nr. 7) und Vergnügungsstätten (gem. Nr. 8). Vergnügungsstätten sind nach § 6 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit § 8 der BauNVO (in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Tages- (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m² festgesetzt.

Tabelle 1: zulässige Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK}	
	tagsüber	nachts
- Flurstück 69/1	62 dB(A) pro m ²	47 dB(A) pro m ²
- Flurstück 70/2	57 dB(A) pro m ²	42 dB(A) pro m ²
- Brücke über Erpe	65 dB(A) pro m ²	50 dB(A) pro m ²
- Flurstück 60/9	60 dB(A) pro m ²	45 dB(A) pro m ²
- Flurstück 61/3	65 dB(A) pro m ²	50 dB(A) pro m ²
- Flurstück 61/5	63 dB(A) pro m ²	48 dB(A) pro m ²
- Flurstück 154/1	63 dB(A) pro m ²	48 dB(A) pro m ²
- Flurstück 91/2	65 dB(A) pro m ²	50 dB(A) pro m ²
- Flurstück 91/3	65 dB(A) pro m ²	50 dB(A) pro m ²

Bei der Berechnung der Immissionskontingente wird die gesamte Grundstücksfläche eines Betriebes auf der jeweiligen Teilfläche zugrunde gelegt.

Bei der Bestimmung der Immissionskontingente eines Betriebes werden sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit in Abhängigkeit vom Immissionsort folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus} addiert.

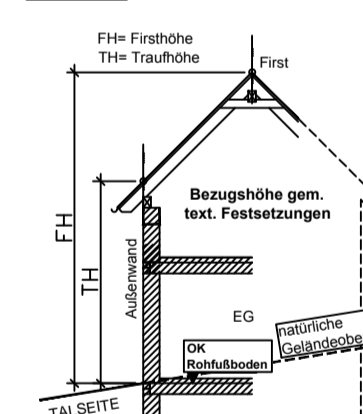
Tabelle 2: Zusatzkontingente L_{EK,zus} für die Tages- und für die Nachtzeit

Immissionsort	Zusatzkontingent L _{EK,zus}
Flurstück 52/2	4 dB
Flurstück 42/8	5 dB
Flurstück 154/2	1 dB
Waffenbergstraße 25	5 dB
Brandweg 9A	8 dB
Brandweg 12	6 dB
Lärchenweg 6	3 dB
Rotdornweg 2	3 dB

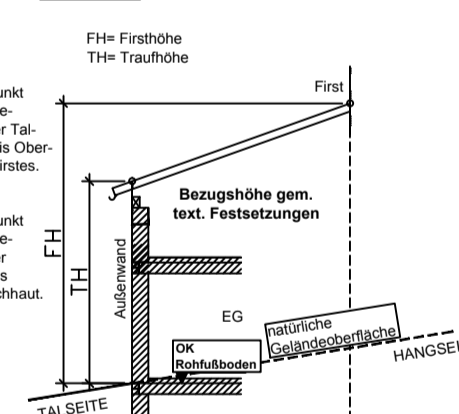
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, (zu beziehen beim Bauth-Verlag, Berlin) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26. August 1998.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12).

Für SD



Für PD



Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Begründung
 - Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander ist je ein 2,50 m breiter Holzstreifen entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten Strauch- und Laubgehölzen (siehe Empfehlung) zu bepflanzen.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, je nach Darstellung im Plan, als freiwachsende Hecke bzw. als Formschnitthecke anzulegen. Die Formschnitthecke wird in Breite und Höhe auf max. 2 m festgesetzt.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vegetationsflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - Für Straßen, Zufahrten und Erschließungswege auf Privatgelände sind solche Materialien zu wählen, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen.
 - Es wird empfohlen, unbelasteten Erdaushub vorrangig im Plangebiet zu verwerten und in die private- und öffentliche Freiflächengestaltung naturnah einzubauen.

Die textliche Festsetzung Punkt 1.3 aus dem Entwurf vom 14.12.2015 wurde gestrichen.

Rechtgrundlagen

- In der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Hinweise

Thema Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Einhaltung der VAWs (Verordnung über Anlagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu beachten.

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten

- Auswahlkriterien:
 - grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation,
 - außerdem weitere einheimische Arten.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Großkronige Bäume: | Kleinkronige Bäume: |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) |
| Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Fagus sylvatica (Buche) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Fraxinus excelsior (Esche) | Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | |
| Ulmus caprinifolia (Feld-Ulme) | |

- Sträucher:**
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

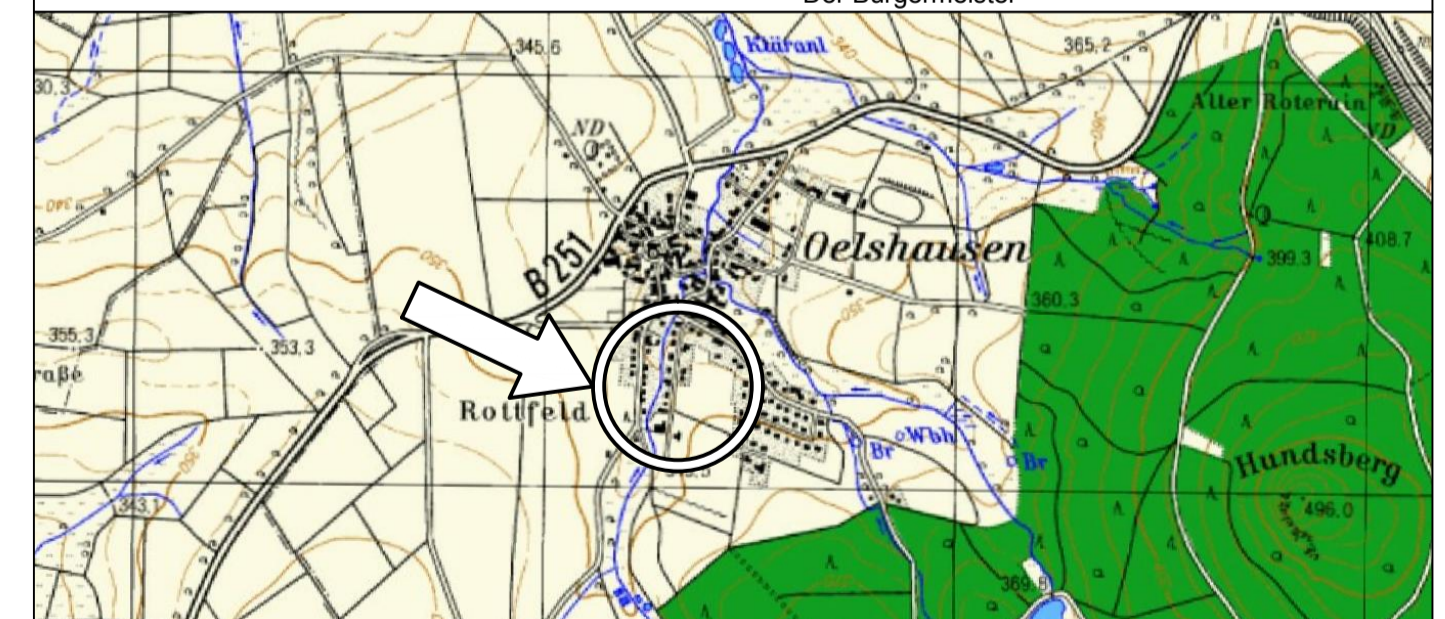
Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

Stadt Zierenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Brandweg" und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Vor der Hunge"
ENTWURF



- Erneute Offenlegung des Planentwurfs gem. § 4a (3) BauGB
- Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Tel.: 0 56 74 / 49 10
E-Mail: Bffschmidt@t-online.de

Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitet: D. Schmidt /A. Wicke
Gezeichnet: Neubauer
Geprüft: D. Schmidt /A. Wicke
Erstellt: 12 / 2014
Stand: 15.12.2016