

Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 5 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsräume**
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Hinweis**
- Katasteramtliche Darstellungen**

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
- 1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Produkte zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
 Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkante ist 152 m ü. NN.
- 2.1.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 5 % der gesamten Dachfläche überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachkante von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsgehäuser, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, sofern sie mit mindestens 30 cm Erdbedeckung angelegt und dauerhaft begrünt werden.
- 3 Verkehrsflächen / Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Sichtfelder im Bereich der beiden Zufahrten zur Kreisstraße 181 sowie am Knotenpunkt BAB 45 / K 101 sind von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 Höhe freizuhalten.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach 4.2 mit ein.
- 4.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (nachfolgend „Grünfläche“ genannt) sind zu mindestens 40 % und höchstens zu 60 % ihrer Fläche gleichmäßig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
 - pro 400-450 m² Grünfläche ein hochwertiger Laubbaum nach Artenliste C8.1 und 2. Abstand untereinander: mind. 12 m. Alle Baumpflanzungen haben innerhalb des umfriedeten Bereichs nach B.3 zu erfolgen.
 - pro 1.000 m² Grünfläche zwei Strauchgruppen à 150-200 m², jeweils bestehend aus Sträuchern und Heister der Artenliste C8.3 und 4. Pro 50 m² einer Strauchgruppe sind 25 Heister oder Sträucher zu pflanzen (e 1 Strauch / 2 m²). Für Strauchpflanzungen auf Grünflächen außerhalb des umfriedeten Bereichs nach B.3 sind ausschließlich Arten der Liste C8.4 zu verwenden.
- 4.3 Die nicht von Strauchgruppen überstellten Flächenanteile der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind als Grünland (Frischweide oder Magerrasen) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich zwischen Mitte Juni (Wiesen) und Mitte Juli (Magerrasen), Wiesen ein zweites Mal in der zweiten Septemberhälfte, unter Abkehr des Schnittguts zu mähen. Ausgenommen hiervon sind jeweils 2 m breite Straßen am Übergang zu Gehweggruppen, die abschnittsweise alle zwei Jahre zwischen Mitte September und Ende Oktober zu mähen sind. Die Schnitthöhe ist generell auf 4-6 cm über dem Boden einzustellen. Düngung oder das ersatzweise Mulchen sind unzulässig.
- 4.4 Auf den Flächen nach 4.3 sind zusätzlich mindestens 10 Kleinhabitate für Insekten und Reptilien anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Als Kleinhabitat gelten Leerdiensthabitate (Frischweiden sowie Sandsteinen, Hügel und -häufchen) sowie Stabwälder (jeweils unter Berücksichtigung stark schuttiger Substrate). Die Habitate sind auf den nicht an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Teilen der Grünflächen zu errichten und sollen in ihrer Gesamtheit eine Fläche von mindestens 1.000 m² einnehmen.
- 4.5 Sämtliche Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind in Anwendung des § 40 Abs. 1 BNatSchG unter ausschließlicher Verwendung von Pflanz- bzw. Saatgut aus regionaler Herkunft durchzuführen. Als „regional“ gilt im Sinne der naturräumlichen Gliederung die Region 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ bei Saatgut das herunten fallende Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“. Alle Saat- und Pflanzflächen sind ausschließlich mechanisch zu pflegen. Die Schnitthöhe bei Ansaatflächen ist auf 3-5 cm einzustellen. Der Einsatz von Pestiziden ist verboten; der Einsatz von Düngemitteln ist nur im Ausnahmefall und im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erlaubt.
- 4.6 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumamphodrucklampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen (Lichtfarbe unter 4000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.
- 5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
- 5.1 Passiver Schallschutz
 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2016, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Für den Geltungsbereich wird fächendeckend ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_{wa} von 70 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. Ausnahme sowie Minderungen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- Die DIN 4109 kann im Baumit der Gemeinde Wölfersheim eingesehen werden.
- 5.2 Aktiver Schallschutz
 Aus Gründen des Schallschutzes ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes auf dem Betriebsgelände im südlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE) in der Ausführung als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über dem Niveau der zugelegenen Betriebsflächen erforderlich (vgl. Planzeichnung).
- Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.**

- 6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 6.1 Pro 5 PKW- oder LKW-Stellplätze in den Freilanlagen ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber außerhalb von Flächen nach C3.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste C7.1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.
- 6.2 Zusätzlich zu den Anpflanzungen nach 2.1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber außerhalb von Flächen nach C3.2, 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste C8.1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.
- 6.3 Ausnahme sowie Minderungen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestrebungen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- 7 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStVG (nachrichtlich):**
- (1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die angelegungsbedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (3) Die Zustimmung nach Abs. 2 darf versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestrebungen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- 8 Artenlisten für Anpflanzungen**
- 8.1 Artenliste 1 (Bäume für Stellplatzflächen): Pflanzqualität: H, 3 x v, 18-20
 Acer platanoides - Spitzahorn Tilia cordata - Winterlinde
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Betula pendula - Sandbirke Sorbus aucuparia - Eberesche
 Carpinus betulus - Hainbuche Obstbäume:
 Fagus sylvatica - Rotbuche Prunus avium - Süßkirsche
 Juglans regia - Walnuss Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus communis - Birne
 Quercus robur - Steleiche Sorbus domestica - Speierling
 Quercus petraea - Traubeneiche
- 8.2 Artenliste 2 (Bäume für Grünflächen): Pflanzqualität: Sol. oder H, 3 x v, 18-20
 Acer platanoides - Spitzahorn Tilia cordata - Winterlinde
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche Obstbäume:
 Fagus sylvatica - Rotbuche Prunus avium - Süßkirsche
 Juglans regia - Walnuss Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus communis - Birne
 Quercus robur - Steleiche Sorbus domestica - Speierling
 Quercus petraea - Traubeneiche
- 8.3 Artenliste 3 (Sträucher und Heister für Grünflächen): Mindest-Pflanzqualität: Str., v, 100-150 bzw. Hei., 2 x v., 150-200
 Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Wildapfel
 Cornus sanguinea - Roter Hartiegel Pyrus pyrastris - Wildbirne
 Cornus - Kornelkirsche Rosa canina - Hundrose
 Corylus avellana - Hasel Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn Salix caprea - Salweide
 Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Viburnum opulus - Gew. Schneeball
- 8.4 Artenliste 4 (Sträucher für Grünflächen außerhalb der Umzäunung): Mindest-Pflanzqualität: Str., v, 100-150
 Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn Rosa rubiginosa - Weinrose
 Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn Salix aurita - Chryseide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Salix viminalis - Korbweide
 Rosa arvensis - Ackerrose Salix triandra - Mandelweide
 Rosa canina - Hundrose Viburnum opulus - Gew. Schneeball
 Rosa gallica - Esalginose

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.03.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.12.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im
- Ausfertigungsvermerk:**
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Wölfersheim, den _____
- Bürgermeister _____
- Rechtskraftvermerk:**
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____
- Wölfersheim, den _____
- Bürgermeister _____
- Gemeinde Wölfersheim**
 Bebauungsplan
 "Logistikpark Wölfersheim A 45"
- Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)
- | | |
|-------------|--------------|
| Stand: | 01.12.2017 |
| | 06.10.2018 |
| | 14.11.2018 |
| | 27.03.2019 |
| Bearbeitet: | Schade |
| CAD: | Isik / Schi. |
| Maßstab: | 1 : 2000 |
- 2. Entwurf**
- Verfasser:
 Plan.ES Elisabeth Schade dipl.-ing. Stadtbauplanerinnen und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauereifabrik, Lehmgraben Weg 37, 35390 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 034-0 | Fax: 0641 / 87 73 034-9 | info@plan-es.com