

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), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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**
(§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ maximale Grundflächennzahl, z.B. 0,8
BMZ maximale Baumassenzahl, z.B. 10,0
OK_{Ges} Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt 152 m üNN; hier: Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Anschluss an die Verkehrsflächen: Ein- und Ausfahrtsbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Zweckbestimmung: Lärmschutzwand h = 6,0 m

- Sonstige Planzeichen**
- Hochspannungsleitung Bestand
Bauverbotszone
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtfelder
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Hinweis**
- Lichtschutz: Aufschüttung/ Wall h = 1,5 m

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
Polygonpunkt
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Flur 19 Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung

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 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 produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der Betriebsgebäude bebauen Fläche einnimmt.
- 1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und BauNVO):
- Vergnügnngsstätten sind unzulässig.
- 1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Wohnungen für Aufsicht- 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.

- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Stzung gemäß § 91 Abs. 4 BauGB)**
- 1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
- Dach- und Fassadenelemente sind in nicht speziellem Material auszuführen.
- Als Fassadenelemente sind, von unten nach oben heller werdend, gedecktes Farbglas (z.B. Graualuminium, Weißaluminium und Grauwoll, alle matt) in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 9007, 9006 und 9002 aufsteigend) zu verwenden.
- Gleile Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgrün, Nr. 2010 Signalarange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalkornblau nur mit einem Anteil von maximal 5 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. An den zur BAB sowie zur Bundes- und Kreisstraße zugewandten Seiten sind keine grellen Farböne zulässig.
- Bei Gebäuden, die über die Eingängung (Erdhöhe) ragen, muss durch entsprechende Farbgebung gewährleistet werden, dass deren Kubatur optisch aufgewirgt wird bzw. diese sich in das Landschaftsbild einfügt.
- 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe (bzw. Oberkante Miksa) nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 7 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Lichtwerbung ist zulässig als ausgeschnittene und aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelzeichen mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Plakate) auf Dachflächen sind unzulässig.
- Innenauf der Bauverbotszonen der BAB A 45 (40m), der Bundesstraße 455 (20m) und Kreisstraße 181 (20m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Auch Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

- 3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Stabpilgerzäune in grau oder grün bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgesetzten Unterschutz. Sichtschutzzelemente sind unzulässig. Sofern die Grünfläche nach A 4.2 auf der die Einfriedung erfolgt, eine Breite von mindestens 7 m aufweist, hat diese zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zu wahren, sonst von 3 m.

- C) Kennzeichnungen und Hinweise**
- 1 Bodendenkmaler**
- 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenarchäologie oder der Archologischen Denkmalpflege des Weiterenkreis ausverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesem Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Archologische Denkmalpflege des Weiterenkreis oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten über das Vorhaben zu informieren. (§ 21 HDSchG). In diesem Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
3. Sofern bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten (z.B. durch die weitere Bebauung Kulturdenkmaler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmaler) zerstört werden, oder das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 2 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
4. Vor Erschließung des Plangebietes sind die Bodendenkmaler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Der Umfang und die Ausführung der Arbeiten werden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie die Archologische Denkmalpflege des Weiterenkreis festgelegt; die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

- 2 Altlasten**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IVF-41.5) zu informieren.
- 3 Baufreiheitszone**
- 3.1 **Baufreiheitszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 StrG (nachrichtlich):**
- (1) Längs der Bundesstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 StrG nicht errichtet werden:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen werden sollen.
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen werden sollen.

- 3.2 Baufreiheitszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):**
- (1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen werden sollen,
 - nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Angemerkt sei, dass durch die Planung Geländehöhen in der Bauverbotszone geändert werden müssen.

- (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestanden oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- Innenauf der Bauverbotszonen der BAB A 45 (40m), der Bundesstraße 455 (20m) und Kreisstraße 181 (20m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Auch Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

- 4 Aktiver Schallschutz**
- Aus Gründen des Schallschutzes ist die Änderung eines aktiven Lärmschutzes auf dem Betriebsgelände im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) in der Ausführung als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über dem Niveau der befestigten 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.
- Die DIN 4109 kann im Baumut der Gemeinde Wölfersheim eingesehen werden.

- 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 Freianlagen ist mind. 1 einheimische, standortgerechte Laubbäum auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, aber außerhalb von Flächen nach CS 2, zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste 1 in CS 1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

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 21.12.2017 bis einschließlich 10.02.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.03.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 27.06.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 27.06.2019

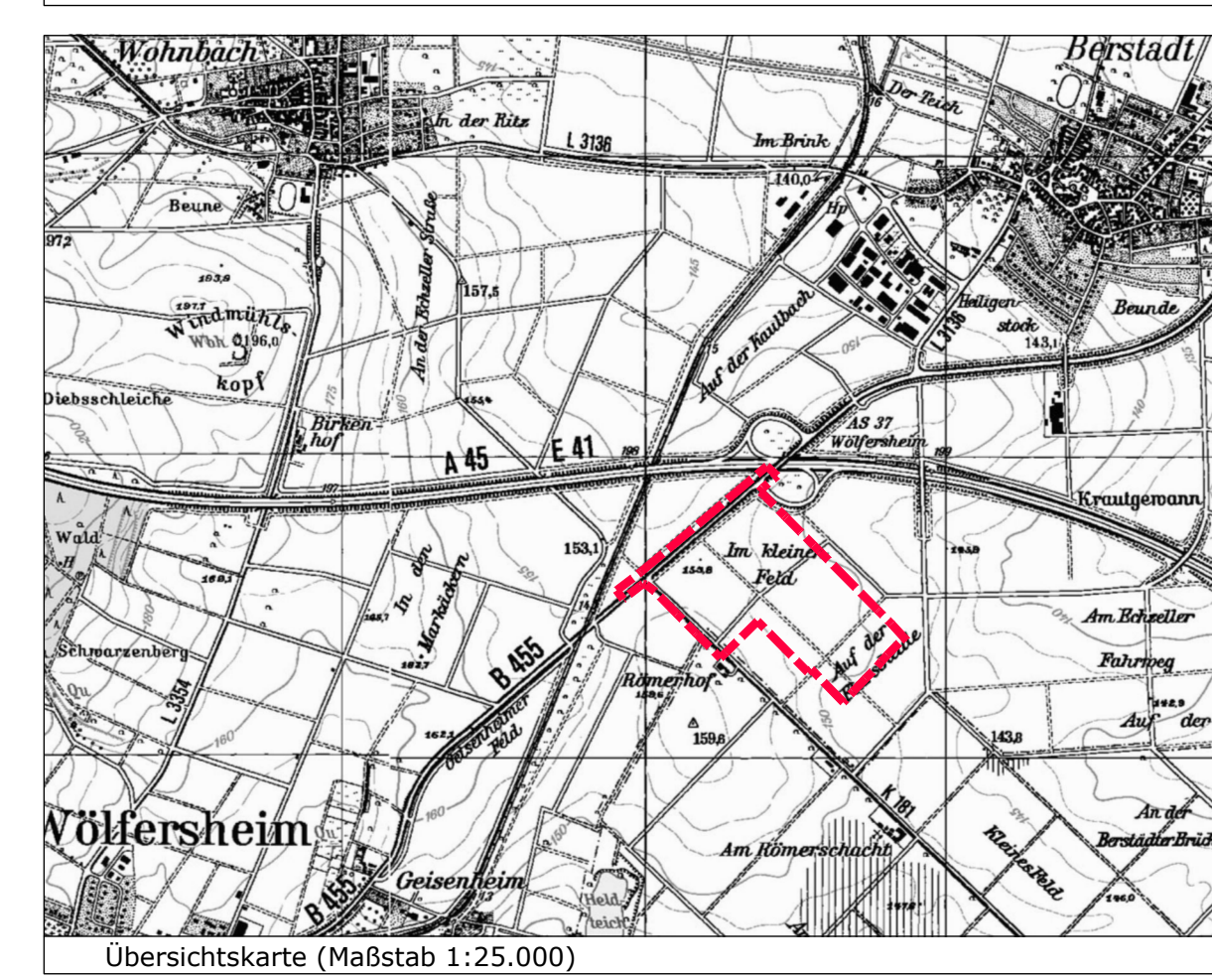
Die Bekanntmachungen erfolgten im

- Ausfertigerungsvermerk:**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.
- Wölfersheim, den _____
- Bürgermeister

- Rechtskraftvermerk:**
- Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in kraft getreten am: _____
- Wölfersheim, den _____
- Bürgermeister

Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"



3. Entwurf

Verfasser:

Plan.ES	Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH Alte Braunauerstraße, Lehmgraben Weg 37, 35392 Gießen Tel.: 0641 / 97 73 034-0 Fax: 0641 / 97 73 034-9 info@plan-es.com
---------	---