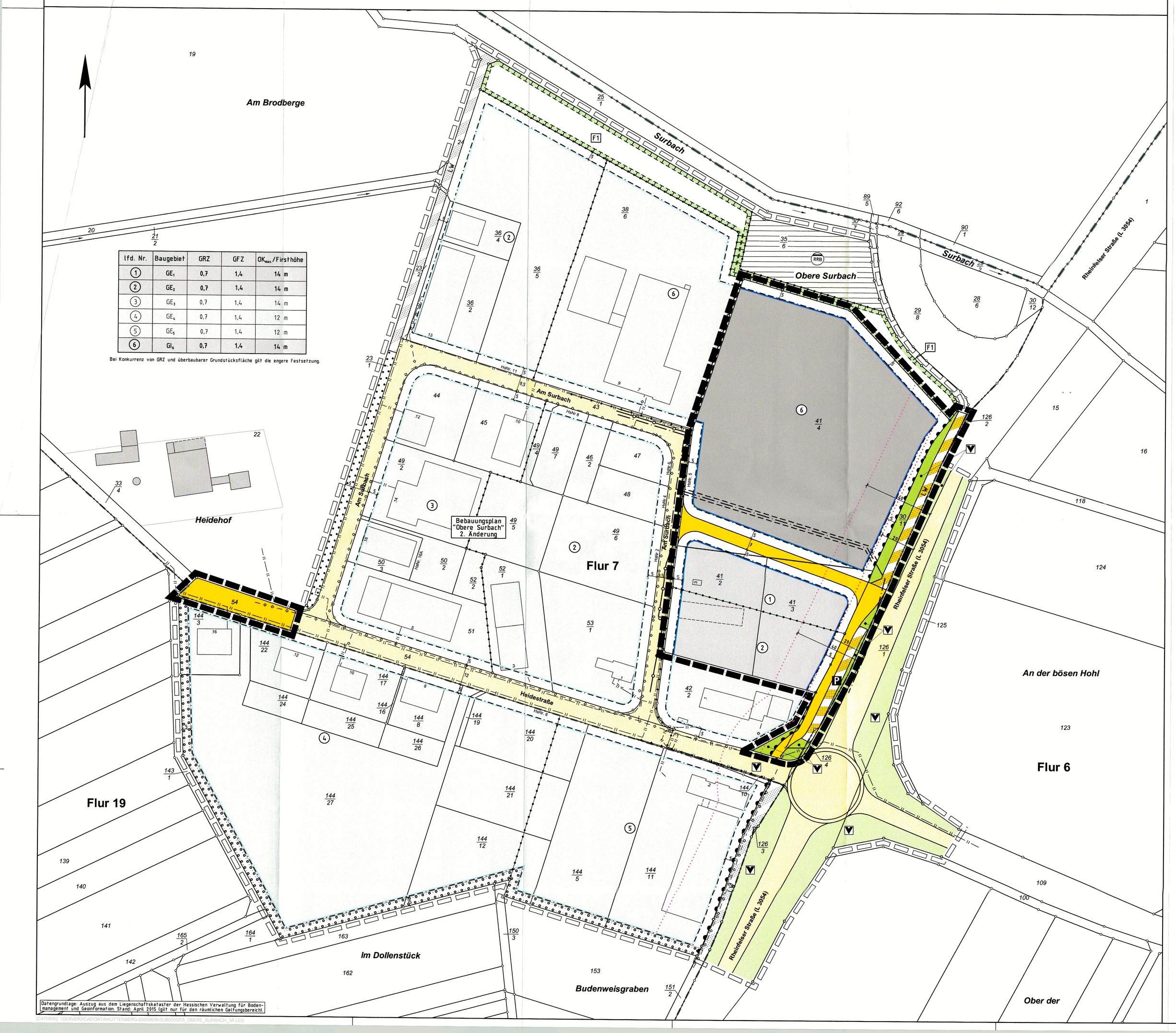
Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

Bebauungsplan "Obere Surbach"

3. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OK_{max}/Firsthöhe
1	GE_1	0,7	1,4	14 m
2	GE_2	0,7	1,4	14 m
3	GE_3	0,7	1,4	14 m
4	GE_4	0,7	1,4	12 m
5	GE_5	0,7	1,4	12 m
6	GI_6	0,7	1,4	14 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 7 — Flurnummer

1.1.3 46 — Flurstücksnummer

1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2.1.2 GI — Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 1,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 14 m — Gebäudeoberkante/Firsthöhe (OK_{max}/Firsthöhe)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im GE und GI (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im GE und GI (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.2.1 LW — Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.2.2 P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.5.1 V — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Obere Surbach GmbH zu belastende Flächen

1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.6.4 Baubeschränkungszone

1.2.6.5 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG (nicht eingemessen)

1.2.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.7.1 Schmutzwasserkanal

1.2.7.2 Gasleitung der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)

1.2.7.3 Stromleitung der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)

1.2.7.4 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (nicht eingemessen)

1.2.8 Sonstige Darstellungen

1.2.8.1 Vermaßung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.1 Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Surbach" sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Surbach" werden durch den Bebauungsplan „Obere Surbach" – 3. Änderung aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO gilt für die Teilgebiete:

In den Teilgebieten GI 6, GE 1 und GE 2 sind Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt:

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gilt:

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist in den Teilgebieten ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel einzuhalten.

GI 6	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
60 dB(A)/m^2	60 dB(A)/m^2	55 dB(A)/m^2	45 dB(A)/m^2	45 dB(A)/m^2	55 dB(A)/m^2

Der Nachweis zur Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO gilt:

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gilt:

Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der Landesstraße L 3054, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, nicht errichtet werden.

Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

2.7 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind extensiv als Grünstreifen zu pflegen. Grundstückszufahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von 15 m je Grundstück zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.8 Die Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

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

2.9 Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Artenlisten (Auswahl):

Laubbäume:			
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acar pseudoplatanus	- Bergahorn	Prunus avium	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Tilia cordata	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Dachgestaltung:

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

Fassadengestaltung:

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Fassadengestaltung:

Glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Die Fassaden sind in Abständen von maximal 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste).

Werbeanlagen:

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m^2 und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Werbung an freistehenden Masten darf die Höhe der Gesamtanlage 40 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei der Installation einer funktechnischen Anlage ist eine Höhe des Mastes bis zu 50 m zulässig. Die Größe der Werbeschilder darf eine Gesamtfläche von 120 m^2 nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen innerhalb des 20 m breiten Freihaltestreifens entlang der L 3054
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Bandenwerbung

Einfriedungen:

3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zuzüglich eines Überstegschutzes zulässig. Grundstückseinfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Grundstücksfreiflächen:

3.5 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Die Grundstücksflächen, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, sind im Gewerbegebiet zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1:2, Fassadenbegrünung mit 2 m^2 pro Kletterpflanze angerechnet.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HWG)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt:

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestes 10 l/m^2 bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabensystem bzw. in die Kanalisation abzuleiten.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

5.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

5.3 In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

5.4 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass ich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
(Verwiesen wird auf die weiteren Ausführungen des Schreibens vom 26.02.2016, das Teil der Verfahrensunterlagen ist).

5.5 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 22.06.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.02.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.02.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 31.03.2016

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 23.05.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hüttenberger Mitteilungsblatt.

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.

Hüttenberg, den 24.05.2016

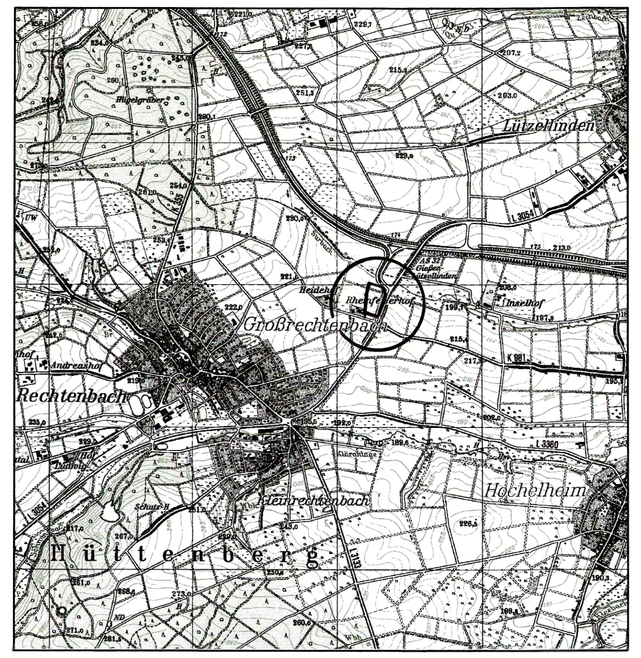
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.07.2016

Hüttenberg, den 25.07.2016

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg
Bebauungsplan "Obere Surbach"
3. Änderung
Satzung

Stand:	22.04.2015
	09.06.2015
	22.02.2016
	09.05.2016
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000

(CATHRIN) \\SERVER2\CAD\DATA\HÜTTENBERG-20.000\BPLAN\OBERE SURBACH\