



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich	GRZ	Gebäudehöhe in m ü. NN (max.)	GFZ	BMZ	Z	Bauweise
GE 1	1	0,6	334,5	-	6,0	-	-
	3	0,6	334,5	-	6,0	-	-
GE 2	2	0,6	332,5	-	7,2	-	-
	4	0,6	332,5	-	7,2	-	-
GE 3	5	0,6	332,5	-	7,2	-	-
	6	0,6	332,5	-	7,2	-	-
GE 4	7	0,6	331,5	-	7,2	-	-

* siehe ergänzend Textfestsetzung A) 1.1
 GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, BMZ = Baumassenzahl, Z = max. Zahl der Vollgeschosse, Teilbereich = Einteilung nach Emissionskontingent

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Feldgehölzhecke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 uns Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

— Mittelachse des Erdwalls (unverbindliche Darstellung)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Auf das Emissionskontingent bezogener Teilbereich des jeweiligen Gewerbegebietes (GE)

Landesgrenze zwischen Hessen und NRW

Datum	Erstellung / Änderung
20.07.2017	sw Erstellung
09.08.2017	ak Geltungsbereich erweitert, diverse Änderungen
16.08.2017	sw Layout neu, Fs eingetragt
28.11.2017	sw VV neu, gecheckt

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 UND 18 BAUNVO

1.1 Gebäudehöhe im GE2 und GE3

Im GE2 und GE3 darf die relative Gebäudehöhe, unabhängig von der maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt, maximal 12,0 m über dem anstehenden Gelände betragen.

1.2 Definition Gebäudehöhe

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schrägpunkt der beiden Dachschenkel, bei Falttdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung über dem Bezugspunkt maßgebend.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels in Meter über Normal Null (m ü. NN).

2 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 (4) NR. 2, (5), (6), (8), (9) UND 8 BAUNVO

2.1 Zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE1 und GE2) sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet 3 und 4 (GE3 und GE4) sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Die oben jeweils nicht aufgeführten Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Beschränkung des Einzelhandels

Im GE1 bis GE4 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

2.3 Gliederung nach Eigenschaften der Betriebe und Anlagen

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen der Gewerbegebiete GE1 bis GE4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich	Emissionskontingent L _{eq} (in dB (A))	
		tags	nachts
GE 1	1	60	44
	3	60	40
GE 2	2	60	44
	4	65	40
GE 3	5	65	40
	6	65	44
GE 4	7	65	50

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 17 BAUGB

Aufschüttung eines begrünter Erdwalls

Im gekennzeichneten Bereich für eine Aufschüttung ist die Anlage eines begrünter Erdwalls zulässig. Er ist von Nordwesten nach Südosten linear abfallend zu errichten, beginnend bei einer Höhe von max. 331 m ü. NN im Norden und endend bei einer Höhe von max. 316 m ü. NN im Süden. Unter der Maximalhöhe ist jeweils der höchste Punkt der Aufschüttung, gemessen an der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Mittelachse des Walls, zu verstehen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 I.V.M. NR. 25A BAUGB

4.1 Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Standorte mittelkronige Laubbäume (Winterlinde oder Spitzahorn) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei den Baumscheiben ist das Aufkommen von Spontanvegetation zu tolerieren.

4.2 Öffentliche Grünfläche „Feldgehölzhecke“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Feldgehölzhecke“ sind an den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten 2 großkronige und 5 mittelkronige Laubbäume sowie im Übrigen ca. 900 Sträucher als zusammenhängende Feldgehölzhecke zu pflanzen.

B) HINWEISE

1. Übernahme bisheriger Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Krummacker“ für die Gewerbegebiete GE1 bis GE4 wurden nur bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (= Textfestsetzung Nr. 1 und Tabelle) geändert. Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Krummacker“ für diese Baugebiete bezüglich Grundstücksflächen, Einfriedungen, Wasserrückhaltung, Fassaden-/Dachbegrenzung, Stellplätze, Werbeanlagen und Gehölzempfehlung (= Nr. 2, 3, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2 und 7) gelten unverändert weiter. Sie werden in der Begründung nachrichtlich aufgeführt.

geprüft: 28.11.2017, C. K. Dateiname: bwakr_2d3.dwg
 Blattgröße: 113,5 cm x 59,4 cm
 erstellt mit: StadtCAD 15
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am	am	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	bis	am
bekanntgemacht am	am	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom	bis	am
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am	am	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am		
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis	am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom	bis	am	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
Satzungsbeschluss am	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke		
den				
Bürgermeister				
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -				
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.				
den				
Bürgermeister				
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am				
rechtskräftig ab				
den				
Bürgermeister				

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Biedenkopf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 "Gewerbegebiet Krummacker" ST Wallau

- Entwurf -

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner ARI | Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar | Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 www.pkbkoch.de | info@pbkoch.de
 Planbearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch | Stand: 28.11.2017
 Dipl.-Geogr. Anja Klein