Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 2,4 Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BMZ 10,0 Baumassenzahl
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg — Zweckbestimmung z.B. Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Beschränkter Bauschutzbereich
- Sichtfelder

Nachrichtliche Erläuterung

- Flurgrenzen
- Flurstückgrenzen
- 54/4 Flurstücksnummern
- Straßenentwurf
- 518 x,y Vermessung in Meter
- Höhenlinien

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich A des Bebauungsplanes wird begrenzt:
- Im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 18/2 (Flur 1), 3/1, 11/1 und 11/2 (Flur 11)
- Im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Wegeparzellen 113/8 bis 113/14 der Flur 11
- Im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30/3, 30/5, 30/9 (Flur 1), 102/2 bis 102/9 (Flur 11) sowie die für den Ausbau der Einmündungen erforderlichen Flurstücke der L 3254
- Im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30/3 und 18/2 der Flur 1 sowie durch die östliche Flurstücksgrenze der Wegeparzelle 110/2 der Flur 11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ihringshausen:
Flur 1: 18/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 91 (teilw.), 102/48 (teilw.), 100/51(teilw.), 100/53, 100/55, 100/61 (teilw.)
Flur 11: 3/1, 11/1, 11/2, 84/2 (teilw.), 102/2, 102/3, 102/4, 102/5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 110/2 (teilw.), 111/1 (teilw.), 112/2 (teilw.), 113/5, 113/6, 113/7 (teilw.), 113/17, 113/18, 113/19, 113/20,113/21, 113/22 (teilw.), 113/26, 117/49, 117/50, 117/51, 117/52, 117/53 (teilw.), 117/73, 117/80 (teilw.), 117/86 (teilw.), 117/87, 117/88, 117/90, 117/91, 117/92 (teilw.), 117/95 (teilw.), 117/96 (teilw.), 117/97 (teilw.), 117/98 (teilw.), 117/101 (teilw.)

1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 5 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn sie nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Bandmaß, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse

Gebrauchtwaren dieser Liste sind zulässig. Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb in einem Mischgebiet zulässig ist.
Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 17 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:
Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschoßflächenzahl GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse II
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.3 Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In den Gewerbegebieten 1 bis 4 (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) sind Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Reifen, Gartenbedarfe, Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Campingwagen, großvolumige Werkzeuge und Maschinen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden. Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgrundstücksfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb einnehmen.
Gemäß § 17 BauNVO werden in den Gewerbegebieten 1 bis 4 (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:
Grundflächenzahl GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl GFZ 2,4
Baumassenzahl BMZ 10,0

1.3.1 Gewerbegebiete 1 (GE 1) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
Die sonst allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können gemäß § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.3.2 Gewerbegebiete 2 (GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können gemäß § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.3.3 Gewerbegebiete 3 (GE 3.1 und GE 3.2) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Gewerbebetriebe, die einen hohen Lagerbestand an Gefahrstoffen oder Gefahrgütern aufweisen und die keinen Zulassungsverfahren nach dem BImSchG unterliegen, sind in dem Gewerbegebiet GE 3.2 nicht zulässig.
Die nach § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.3.4 Gewerbegebiete 4 (GE 4.1 und GE 4.2) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Gewerbebetriebe, die einen hohen Lagerbestand an Gefahrstoffen oder Gefahrgütern aufweisen und die keinen Zulassungsverfahren nach dem BImSchG unterliegen, sind in dem Gewerbegebiet GE 4.2 nicht zulässig.
Die nach § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.4.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB umgrenzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m über der jeweiligen vorhandenen Geländeoberfläche herzustellen.

1.4.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen werden flächenbezogene Schallleistungspegel LWA' festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen und Betriebe, die folgende Werte nicht überschreiten:

	LWA' in dB(A) je m²	
Gebietsbezeichnung	Tagzeit	Nachtzeit
Gewerbegebiet 1 (GE 1)	60	55
Gewerbegebiet 2.1 (GE 2.1)	65	40
Gewerbegebiet 2.2 (GE 2.2)	60	40
Gewerbegebiet 2.3 (GE 2.3)	65	50
Gewerbegebiet 3.1 (GE 3.1)	65	50
Gewerbegebiet 3.2 (GE 3.2)	68	60
Gewerbegebiet 4.1 (GE 4.1)	65	60
Gewerbegebiet 4.2 (GE 4.2)	68	60

Der Gesamtschallleistungspegel LWA eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA' wie folgt:
LWA = LWA' + 10 lg (Bezugsfläche in m²) / m²)
Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung von Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei vorhandenen oder zusätzlichen Hindernissen mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einfügungsdämm-Maßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schallleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schallleistungen.

1.5 Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB dargestellten Fläche ist der Bau eines Pumpwerks sowie eines Regenrückhalteckens für Niederschlagswasser zulässig. Das Rückhalteteich ist als offenes Erdbecken anzulegen und mit standortgerechter Vegetation zu umpflanzen.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

In den festgesetzten Verkehrsflächen sind an einer Straßenseite heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Absterbens sind sie zu ersetzen. In den Straßen sind jeweils Bäume einer Art zu pflanzen.
Die festgesetzten Verkehrsflächen sind die besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und Wirtschaftsweg sind verkehrsmäßig herzustellen.

1.8 Sichtfelder

Die dargestellten Sichtfeldbereiche sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über dem Fahrbahnniveau der Niedervellmarschen Straße (L 3254) freizuhalten.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Grundstückszufahrten sind in den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

1.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen befinden sich Feldgehölze. Die vorhandenen Feldgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, im Falle ihres Absterbens sind sie zu ersetzen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.11.1 Zweckbestimmung Grünland

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Grünland sind als Wiesen oder Weiden anzulegen und zu nutzen. Die Pflanzung einzelner Gehölzgruppen ist zulässig.

1.11.2 Zweckbestimmung Randeingrünung

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Randeingrünung des Gewerbegebietes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Auf den nicht an Wege gelegenen Abschnitten der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung ist einseitig die Anlage eines 3 m breiten befahrbaren Saksossenweges für Pflegezwecke zulässig. Innerhalb dieses Streifens ist die Befestigung von zwei maximal 0,7 m breiten Radspuren mit Schotter zulässig. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig.

1.11.3 Zweckbestimmung Baumreihe

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Baumreihe sind Baumreihen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig.

1.11.4 Zweckbestimmung Hecke

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Hecke sind Hecken aus verschiedenen heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.12.1 Einfriedungen

Die nicht entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Einfriedungen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen, diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sofern lebende Hecken als Einfriedungen gepflanzt werden, sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Zäune innerhalb lebender Hecken sind zulässig.

1.12.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster- oder Türöffnung aufweisen, sind an der Süd- und Westfassade mit kletternden Gehölzen, an der Nord- und Ostfassade mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen.

1.12.3 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind i.S. des § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a oder b BauGB festgesetzte Flächen sind anzurechnen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 5 % der anzupflanzenden Gehölze begrenzt.

1.13 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1.13.1 Werbeanlagen § 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind nur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Werbefläche darf eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zur Brüstung des 1234 sind zwischen Hochbauten und äußersten Rand der befestigten Fahrbahn Bauverbotszonen von jeweils 20,00 m gesetzlich festgesetzt. Werbeanlagen sind Hochbauten gleichgestellt und dürfen innerhalb der Bauverbotszonen nicht errichtet werden.
Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Baukörpern unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe nicht überragen, ihre Gesamtfläche darf je Fassade 30 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an Einfriedungen dürfen eine Länge von 2 m und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Grundstücksflächen.
Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
Für zeitlich befristete Veranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierfür installierten Werbeanlagen sind nach Beendigung der Veranstaltung zu entfernen.

1.13.2 Abweichungen § 63 HBO

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

1.13.3 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 (1) HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünftausendtausend Euro geahndet werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung § 3b UVPG

Gemäß § 3b UVPG wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

2.2 Beschränkter Bauschutzbereich § 17 LuftVG

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb eines gemäß § 17 LuftVG festgelegten beschränkten Bauschutzbereiches des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes des Bundesgrenzschutzes. Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches bedarf der Zustimmung der Luftverkehrsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel.
Auf die von dem Hubschrauberverkehr ausgehenden Lärmimmissionen sowie auf den von niedrig fliegenden Hubschraubern ausgehenden Druck wird hingewiesen.

2.3 Wasserschutzgebiet § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B eines amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2.4 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gemäß § 20 DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erfüllende Genehmigungen aufzunehmen.

2.5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Dabei muss von einer weiträumigen oberflächennahen Kampfmittelbelastung des Plangebietes ausgegangen werden. Die Gemeinde Fuldatal wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes eine systematische Oberprüfung auf Kampfmittel durchführen lassen. Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
Bei Bodenaushub können evtl. weitere Kampfmittelspuren in tieferliegenden Bodenschichten entdeckt werden, auf das verbindende Restrisiko wird hingewiesen.

2.6 Bergsenkungsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Bergsenkungsgebiet, in dem der Braunkohlenbergbau umgegangen ist, wodurch der Untergrund verändert wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass noch Hohlräume vorhanden sind, die zu Bodenbewegungen führen können. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.7 Baugrundgutachten

Aufgrund der Unsicherheiten der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass jeden Bauantrag ein Baugrundgutachten beigefügt werden muss.

2.8 Heizöllageranlagen

Heizöllageranlagen sind der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen.

2.9 Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. II 361-108)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat in ihrer Sitzung am 17.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 25.08.2003 bis zum 26.09.2003 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 14.08.2003 ortsüblich erfolgt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 27.04.2004 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

1.13 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1.13.1 Werbeanlagen § 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind nur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Werbefläche darf eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Baukörpern unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe nicht überragen, ihre Gesamtfläche darf je Fassade 30 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen an Einfriedungen dürfen eine Länge von 2 m und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Grundstücksflächen.
Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
Für zeitlich befristete Veranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierfür installierten Werbeanlagen sind nach Beendigung der Veranstaltung zu entfernen.

1.13.2 Abweichungen § 63 HBO

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

1.13.3 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 (1) HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünftausendtausend Euro geahndet werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 29.06.2005 beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB bestimmt.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 15.09.2005 gemäß § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung ist am 04.08.2005 ortsüblich erfolgt.
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (4) BauGB sind mit Schreiben vom 01.08.2005 über die erneute Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß BauGB und HBO sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal am 09.11.2005 als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 22.11.05 ortsüblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal am 09.11.2005 beschlossenen Satzung.

Fuldatal, den 22.11.05
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldatal
Wederda, Bürgermeisterin

Katastervermerk

Gemeinde Fuldatal
Gemarkung Ihringshausen
Flur 1 und 11

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofgeismar, den 23. Nov. 2005

Amt für Bodenmanagement Korbach - Außenstelle Hofgeismar
Im Auftrag

Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Gemeinde Fuldatal

Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West"
Gebietsteil A
Gemarkung Ihringshausen

November 2005
M 1 : 1000

Planungsgruppe Nord
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG mbH