Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45"

Stadt Bad König

Gemarkung Bad König, Flur 7, Nrn. 301 tlw. und 302 tlw. sowie Flur 8, Nrn. 891- 894, 895/1, 895/2, 896 - 905, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 909 - 916, 917/1, 917/2, 918, 919, 921, 922/1, 922/2, 923, 924, 925/1, 925/2, 926 tlw., 927 - 930, 932 tlw., 944/2 tlw.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anmerkung: Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen sowie auch seines rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 45". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
HBO	(Hessische Bauordnung)	HWG	(Hessisches Wassergesetz)
i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Es wird „**Gewerbegebiet**" (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:
- Tankstellen.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten;
- Einzelhandel, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind, zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung;

1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Ferner sind nicht zulässig:
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzung) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (untere Bezugsebene).

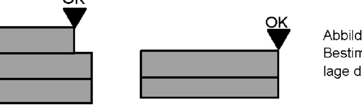


Abbildung 1:
Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlage durch Festsetzung der OK

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK):

2.3.1 Die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) ist zu ermitteln in der Fahrbahnmitte der anbaufähigen, im Planteil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Fahrbahnmitte nachzuweisen.

2.3.2 Bei Grundstücken am Ende der Stichstraße gilt die im Zentrum der Wendefläche zu ermittelnde Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2.3.3 Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert aus den Einzelhöhen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der jeweiligen Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes zu bilden.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

2.4.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m.

2.4.2 Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

2.4.3 Eine Überschreitung der zulässigen OK durch Werbeanlagen, auch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen einschließlich Werbepylone und -stelen, ist nicht zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.2.3 Zulässige Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (auch Gemeinschafts-/ Tiefgaragen), überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Lagerplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Lagerplätze sind darüber hinaus in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

4.2 Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO,
- freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit Ausnahme innerhalb der im Planteil eingetragenen Bauverbotszone zur B 45.

5. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geplante öffentliche Wirtschaftswege sind für eine ganzjährige Befahrung für 3-4 achsige Fahrzeuge (Lastkraftwagen, Länge 10 m) herzustellen; eine Befestigung ist zulässig.

5.2 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung bestehender, unbefestigter Wirtschaftsweg ist als solcher unbefestigt zur Unterhaltung technischer Anlagen zu erhalten (Bestandssicherung).

5.3 Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote gemäß Planeintrag festgesetzt.

6. Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

6.1 Auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Trafostation innerhalb der Fläche ist mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich ausschließlich unterirdisch zu führen; die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

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

7.1 In den festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sind Löschwasserzisternen zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen; auf Hinweis Nr. 7 in Teil C der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

7.2 Die Anlage von Retentionszisternen oder Retentionsrigolen (s. Teil B, Nr. 5) zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach-, Grundstücks- und Wegeflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird im öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt und vor Einleitung in den Vorfluter erfolgt eine Regenwasserbehandlung /-reinigung.

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

8.1 Es sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, welche als Verbindungs- und Sicherheitsstreifen für die angrenzenden Wirtschaftswege dienen; Zufahrten und Überfahrungen sind zulässig. Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind ebenfalls zulässig.

8.2 Die weiteren festgesetzten öffentlichen wie auch die privaten Grünflächen sind gemäß nachfolgender Festsetzung Teil A, Nr. 9.1 auszubilden.

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

9.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

9.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A ist ein Gehölz-Grünstreifen aus alternierend / abwechslungsreichen angepflanzten heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß Pflanzenliste, Abschnitt C, Nr. 8) und ruderalen Wiesenstreifen zu entwickeln. Dazu sind Gehölze mindestens einreihig zu pflanzen; Pflanzabstand mind. 1,0 m, bei mehrreihiger Ausführung ist zusätzlich ein Reihenabstand von 1,0 m zu gewährleisten. Die gehölzfreien Bereiche sind als ruderale Wiesenstreifen zu erhalten. Gegen Verbuschung und Sukzession sind diese alle drei Jahre halbseitig wechselnd zu mähen, sodass eine Hälfte des Wiesenstreifens durchweg 6 Jahre Standzeit hat.
Der Rückschnitt der Gehölze ist nur erlaubt, sofern es für die Gewässerunterhaltung, Leitungsinstandhaltung oder aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig ist. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

9.1.2 Für die Hauptgebäude gilt: Dachflächen sind zu begrünen. Dabei ist die Dachfläche mit einem mindestens 7 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und ein Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten sowie -aufbauten sowie die Attika bei Flachdächern sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

9.1.3 …

9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

9.3 CEF - Maßnahmen:

9.4 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

11.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarfläche angerechnet werden.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

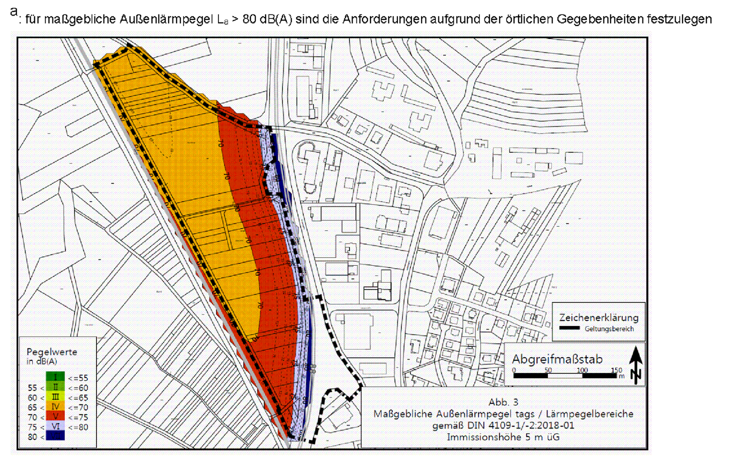
Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen:

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche:

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "freie Schallausbreitung tags". Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

6. Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

C Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)

D Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz i. V. m. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

2. Bodenschutz

3. Vorfluter, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

4. Heilquellenschutzgebiet

5. Schutz von Versorgungsleitungen

6. Eisenbahnbetrieb

7. Brand- und Katastrophenschutz

8. Pflanzlisten

9. Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

E Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) geändert worden ist.
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende **Planteil 2** (Textteil zum Bebauungsplan) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 45" der Stadt Bad König und als Teilplan dem Planteil 1 zugehörig.

Die Übereinstimmung des Planinhalts, unter Beachtung der im Planteil 1 (Verfahrensvermerke) dokumentierten Verfahrensschritte, mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

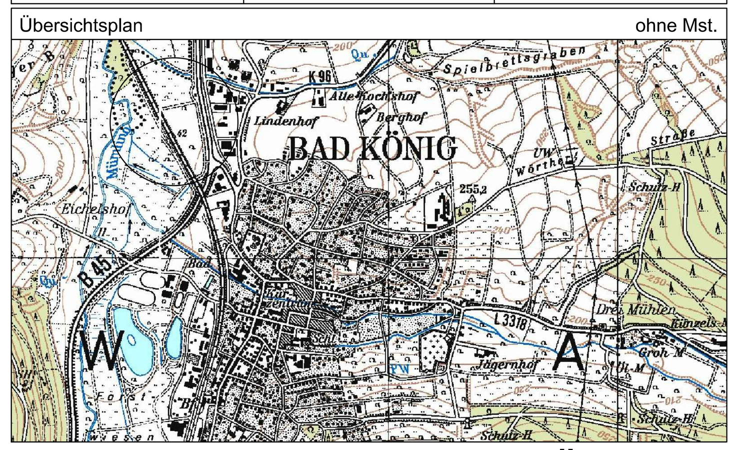
Magistrat der Stadt Bad König,
Bad König, den 24.12.22

Siegel — Stadt Bad König

Axel Muhn, Bürgermeister

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König		Fassung Satzung gemäß Beschlussfassung vom 15.12.2022
Proj.-Nr. 59.02K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 16.12.2022

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet an der B 45"
Gemarkung Bad König, Flur 7 und Flur 8

Satzung - Textteil (Planteil 2)

Maßstab - ohne - Blatt 2 von 2

IP-Konzept
Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel. 06254 - 542 989 0
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de