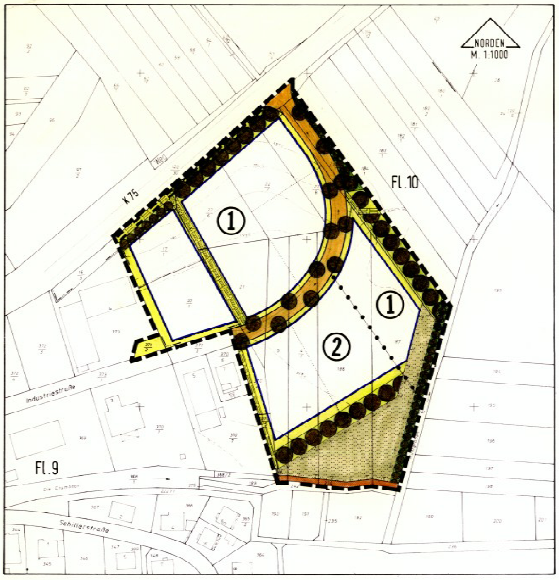
GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜDOST TEIL 2"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Weg zum Gewässerunterhalt der Crumbach
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes "Obere Gerspree"
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Fränkisch-Crumbach
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sowie Fläche für Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes "Obere Gerspree"
- Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Nieste
- Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen
- Private Grünfläche - Pflanzstreifen
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ② Nummer des Plangebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Die graphische Unterteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg ist nicht Festsetzung des Bebauungsplanes, sie dient lediglich zur Erläuterung des Planes.
- Vorgeschlagene Fahrtrichtung (Einbahnstraße)
- Böschung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. November 1988, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1990 GVBl. 1990 I S. 395
- § 1 der Verordnung über die Aufstellung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Gewerbegebiet

Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,2

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Für die örtlich der öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke beträgt die Höhe baulicher Anlagen maximal 11,5 m üNN.

Für die westlich der öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke beträgt die Höhe baulicher Anlagen maximal 10,0 m üNN.

Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen bis maximal 160,0 m üNN zulässig.

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.Vbg. mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die in ihren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,2

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 173,5 m üNN.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen bis maximal 164,0 m üNN zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung ausschließlich* Einbahnen der nachfolgenden Auswahlliste I anzupflanzen und zu unterhalten. Von den angepflanzten Straßenbäumen kann bis zu 5,0 % ersatzlos zum Absterben gekommen werden.

Auswahlliste I:

Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitzahorn 'Emerald Queen'
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn 'Globosum'
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Esche 'Westhofs Glorie'
Tilia cordata - Winterlinde

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen A1 ist auf einer Breite von 6 m eine dreireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m anzulegen und zu unterhalten. Von den angepflanzten Sträuchern kann bis zu 5,0 % ersatzlos zum Absterben gekommen werden.

Auswahlliste II:

(S) Acer campestre - Feldahorn
(S) Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselstrauch
Corylus avellana - Baumhasel
Euonymus europaea - Pfaffenbüschen
(S) Fraxinus excelsior - Esche
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus silvestris - Holzapfel
(S) Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(S) Sorbus aucuparia - Eberesche
(S) Tilia cordata - Winterlinde

(S) = Baum

Es sind Mischpflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der Anteil einer Art darf höchstens 15 % betragen. Es sind mindestens 5 % Bäume zu verwenden. Vorhandener Gehölzbestand ist einzubeziehen.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der tatsächlich nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei Mindestens 10 % dieser Laubgehölze dürfen ausschließlich Arten der Auswahlliste II verwendet werden. Überdies dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Bepflanzungen nicht angerechnet werden.

Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen

Innerhalb der an den Parzelle Flur 10 Nr. 164/1 angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Pflanzstreifen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Arten der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Private Grünflächen - Pflanzstreifen

Innerhalb der an den mit Pflanzgeboten angrenzenden privaten Grünfläche - Pflanzstreifen ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Arten der Auswahlliste III anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist einzubeziehen. Es sind Pflanzpflanzungen zum Pflanzen in verschiedenen Arten anzulegen. Der Anteil einer Art darf höchstens 5 % betragen. Es sind mindestens 5 % Bäume zu verwenden.

Auswahlliste III:

(S) Acer campestre - Feldahorn
(S) Alnus glutinosa - Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
(S) Fraxinus excelsior - Esche
Malus silvestris - Holzapfel
(S) Prunus avium - Vogelkirsche
(S) Prunus padus - Traubenkirsche
(S) Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
(S) Salix alba - Silberweide
(S) Salix fragilis - Knackweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Bandweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(S) Tilia cordata - Winterlinde

(S) = Baum

Flächen zur Erhaltung und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Nieste

Diese Flächen sind vollflächig als Wiese anzulegen und durch einen Pflegeschnitt pro 2 Jahre offenzuhalten. Fluchtversetzpflanzungen, Aufforstungen sowie das Aufbringen von Dünger und Bioziden sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Gebiet 1 und 2

Werbeanlagen in Freiflächen

Nicht unbaute Grundstücksflächen, insbesondere Vorgärten, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen sind Flächen, die durch Zufahrten und Zugänge für Fußgänger und Fahrzeuge benötigt werden.

Stellplätze

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m² Stellplatzfläche ist mindestens 1 Baum in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Es dürfen nur die in der Auswahlliste I aufgeführten Laubarten verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² von jeglicher befestigter Bau- und Verkehrsfläche (auch Pflasterfugen, Kabel) und der pflanzbaren Fläche eine Freifläche zu halten, die der Befahrbarkeit und Begehbarkeit zu schützen ist. Fläche 3,0 m nicht unterschreiten.

Einfriedungen

Innerhalb der Grundstücke des Gebietes 2, die südlich der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, dürfen Einfriedungen zu den übrigen Grundstücken hin ausschließlich als Laubgehölzhecken sowie als in diese integrierte Zaun von innen nach außen betrachtet, maximal 1,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzäune errichtet werden. Innerhalb der Grundstücke des Gebietes 2 dürfen rückwärtige Einfriedungen durchgängig als Laubgehölzhecken oder aus diesen integrierte max. 1,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzäune errichtet werden. Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig.

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit Verordnung vom 31.01.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, das den Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen "Brunnen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8" der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dient. Aus der o.g. Verordnung ergeführten Verbote in der Gebietszone III sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Bauanpflanzungen müssen Bäume einen Kronenabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Kronenabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Der Oberbodenabtrag ist vorrangig der Einebnung von bereits vorhandenen Defiziten.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.04.1992

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.07.1992 bis 28.08.1992

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.11.1992

18. Feb. 1992
Datum

Unterschrift
Loos, Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
In Auftrag

Datum

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Rechtsfolgen [illegible] ortsüblich bekanntgemacht.

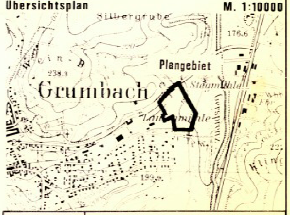
03. Juni 1992
Datum

11. Juni 1992
Datum

Unterschrift
Loos, Bürgermeister

Über Anregungen wurde am 25.11.1992 [illegible]
Beschluß der Satzung mit Begründung wurde [illegible]
Satzung vom 24.11.1992
Az: W/31-04 01/31 - Frankfurt/Main, den
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Übersichtsplan M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU DIPL.-ING. ARCH. I. BASSAN DIPL.-ING. H. W. PFLÜGER DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL 06071 49333	GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜDOST, TEIL 2"
MASSTAB 1:1000	ENTWURF JANUAR 1992
AUFTRAGS-NR 5-B-10/92	GEÄNDERT DEZ 1991