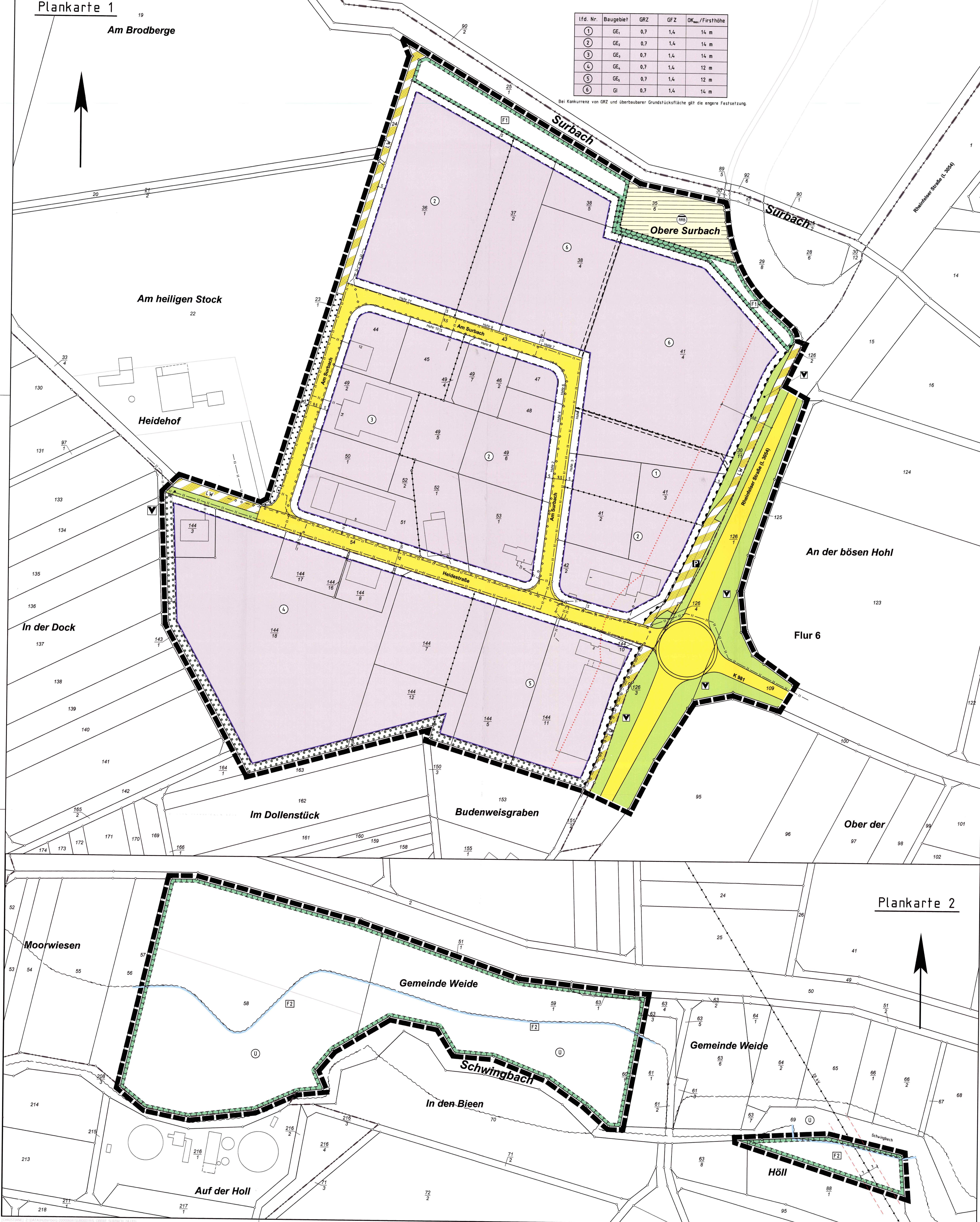




lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OK _{au} /Firsthöhe
1	GE ₁	0,7	1,4	14 m
2	GE ₁	0,7	1,4	14 m
3	GE ₁	0,7	1,4	14 m
4	GE ₁	0,7	1,4	12 m
5	GE ₁	0,7	1,4	12 m
6	GI	0,7	1,4	14 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 469),
Planungsverordnung 1990 (PlanVO) 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),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2011 (GVBl. I S. 786),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katalasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 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 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.1 1,4
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 0,7
- 1.2.2.3.1 14 m
- 1.2.3 Gebäudeoberkante/Firsthöhe (OK_{au}/Firsthöhe)
- 1.2.3.1 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche in GE und GI (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche in 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 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.2.2 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 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Regenhaltebecken
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.6.1 20-kV Freileitung mit Schutzstreifen
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.7.1 Überschwemmungsgebiet (Schwingbach)
- 1.2.7.1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.8 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.9.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.9.1.1 Entwicklungsziel: extensive Grünlandnutzung
- 1.2.9.1.2 Entwicklungsziel: Auwald
- 1.2.9.2 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9.3 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Obere Surbach GmbH zu belastende Flächen
- 1.2.10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.10.4 Baubeschränkungszone
- 1.2.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.11.1 Gasleitung der E.ON Mitte AG (nicht eingezeichnet)
- 1.2.11.2 Stromleitung der E.ON Mitte AG (nicht eingezeichnet)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt:
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Surbach“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ werden durch den Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 2. Änderung aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO gilt für die Teilgebiete:
- In den Teilgebieten GI, GE 1, GE 2 und GE 5 sind Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- 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 Maximum darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.
- Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudetiteln und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteinen) möglich.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 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 immisionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel einzuhalten.
- | GI | GE 1 | GE 2 | GE 3 | GE 4 | GE 5 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 60 dB(A)/m ² | 80 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 immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO gilt:
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen in den Industrie- und Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

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

- 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 Ergrünung liegen, nicht errichtet werden.
- Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:**
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind extensiv als Grünstreifen zu pflegen. Grundstücksfahrstraßen 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:**
1. Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung (Plankarte 1)
- Maßnahmen: Die Flächen F1 sind als Dauergrünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite Mahd gegebenenfalls ab 1. September vorzunehmen. Anstelle einer zweiten Mahd kann eine Beweidung erfolgen. Das Mägut ist abzutransportieren. Umbruch, Entseesung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
2. Entwicklungsziel: Auwald (Plankarte 2)
- Maßnahmen: Die Fläche ist durch natürliche Sukzession zu Auwald zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind unzulässig.
3. Die Befestigung von Wegen, Pkw-Steplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdeckten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. befestigte verlegte Pflaster, Schotterstein, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Stapelfahrzeugen befahren werden.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gilt für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens:
- Auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Im Randbereich sind Gehwege zu pflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubbäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind je ein Baum I. und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, fünf Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Strauch mit je nach Art mit einer Höhe von 80 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Festpflanzungs- und Entwicklungsgrünfläche ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.
- Artenlisten (Auswahl zu 2.12):**
- | Bäume | Sträucher: | | |
|---------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| Acer campestre | - Felsenahorn | Quercus petraea | - Hainbuche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Prunus avium | - Hasel |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | - Buche | Crataegus laevigata | - Zwergglatte Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus avium | - Vogelmispel | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Rosa canina | - Hundrose |
| Quercus robur | - Stieleiche | Rubus fruticosus agg. | - Brombeere |
| Salix caprea | - Salweide | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Tilia cordata | - Winterlinde | | |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | | |

- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 2.14 Entlang der südlichen 12 m breiten Erschließungsstraßen sind einseitig heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in 2,50 m breiten Pflanzstreifen im Abstand von 15 m zu pflanzen, zu versäen und mit Schutzvorrichtungen zu versehen.
- 2.15 Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Planzeinseln oder -streifen anzulegen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
- 2.16 Artenlisten (Auswahl zu 2.14 und 2.15):
- | Laubbäume: | Spitzahorn <td>Quercus petraea</td> <td>- Traubeneiche</td> | Quercus petraea | - Traubeneiche |
|---------------------|---|-----------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Prunus avium | - Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | - Gem. Esche | Tilia cordata | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche | | |

3 Baurechtsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungsplanung)

- Dachgestaltung:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO gilt für die Dachgestaltung:
- Für die Dachbedeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schieferfarbenen bis antrachtfarbenen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 15° Dachneigung sind Belagsarten und Trapezbedeckung zulässig. Dachtragwerke und Solaranlagen sind zulässig.
- Fassadengestaltung:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO 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 Regentriebe, Rängeleiste).
- Werbeanlagen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO gilt für Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Werbung an feststehenden Masten darf die Höhe der Gesamtanlage 40 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei der Installation einer funktionstüchtigen Anlage ist eine Höhe des Mastes bis zu 50 m zulässig. Die Größe der Werbeschilder darf eine Gesamtfläche von 120 m² nicht überschreiten.
- Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen innerhalb des 20 m breiten Freihaltestreifens entlang der L 3054
 - Werbeanlagen mit großer Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
 - Bandenwerbung
- Einfriedigungen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO gilt für Einfriedigungen:
- Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig ohne Überstegerschutz zulässig. Grundstückseinfriedigungen sind mit heimischen Laubbäumen oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Grundstückserflächen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO gilt für die Gestaltung der Grundstückserflächen:
- Die Grundstückserflächen, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überbauung nach § 10 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, sind im Gewerbegebiet zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesem Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1:2, Fassadenbegrünung mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet.
- 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt:
- Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/m² bebaubar 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 abzulassen.

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 dem Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDenSchG).
- 5.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 HWG).
- 5.3 In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Rettungsgerät 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 Anlegen bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HGO). Wird wegen bei den zum Anlegen bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherren zu sichern.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.04.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 11.05.2012

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HGO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.06.2012

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 Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Hüttenberg, den 11.05.2012

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.08.2012

Hüttenberg, den 23.08.2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Plankarte 1

Plankarte 2

Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 06463 / 9537-0 Fax: 9537-39

Stand: 19.06.2010

25.06.2012

11.05.2012

Bearbeiter: W. Holzer

CAD: B. Fischer

Mafstab: 1 : 1.000