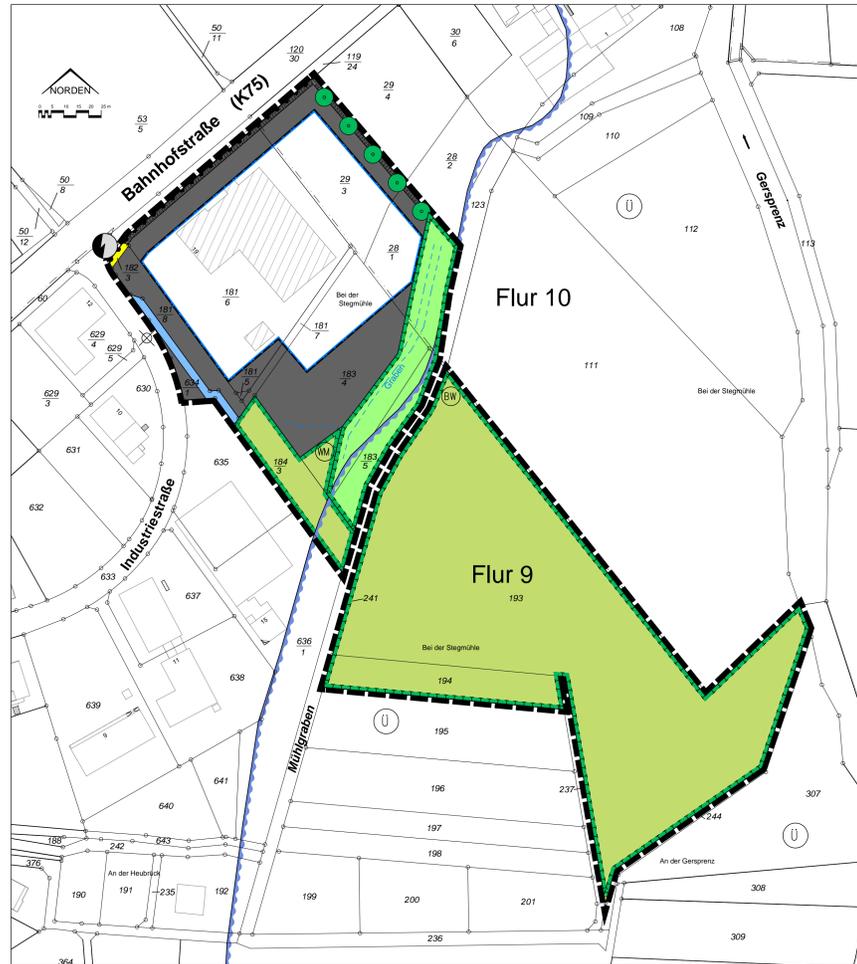
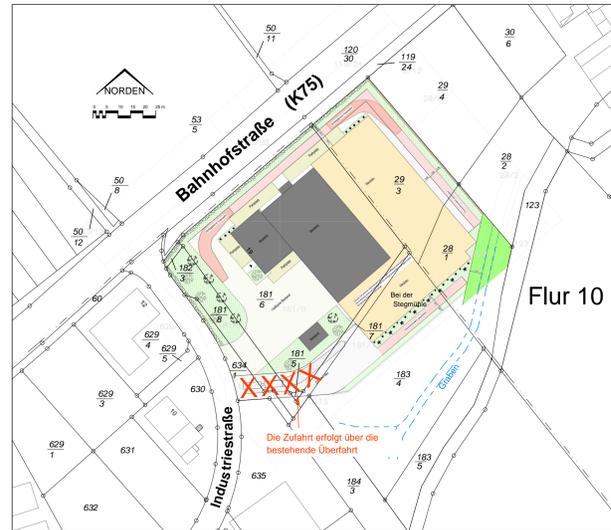


Teilplan A

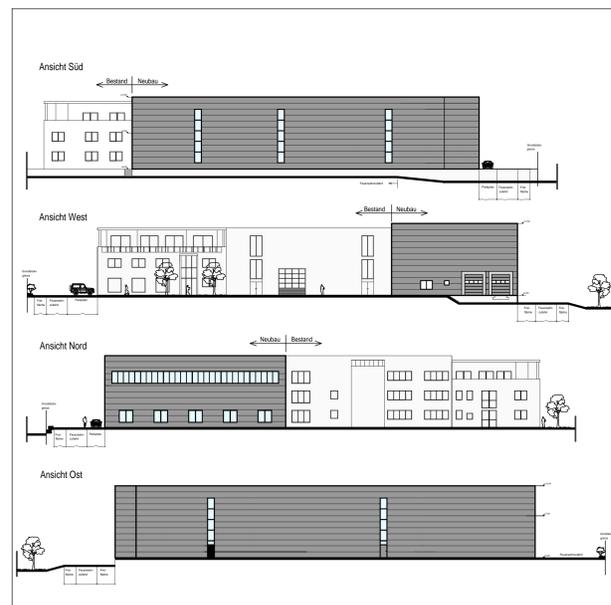


- Zeichenerklärung**
- Festsetzungen**
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
 - Wasserfläche
 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
 - Fläche für Anpflanzungen
 - Anzupflanzender Einzelbaum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Hinweise**
 - Gebäudebestand lt. Kataster
 - Höhenbezugspunkt 181,73 m über NN (Kanaldeckel)
 - Ablagestelle Baumweide
 - Wiesenumde zur Regenwasserversickerung
 - Graben (eingemessen)
 - Nachrichtliche Übernahme**
 - Überschwemmungsgebiet

Teilplan B



Vorhaben- und Erschließungsplan
 Vorhabenträgerin:
 Frau Sonja Sammler
 Industriestraße 19
 64407 Fränkisch-Crumbach



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Gewerbegebiet
 Ausschließlich zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens,
 2. Lagerhäuser, Lagerplätze,
 3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
 4. Läden zum Vertrieb von Verlagszeugnissen,
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Grundflächenzahl: 0,8
 Geschossflächenzahl: 1,2

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 19,40 m ü.NN. Dabei wird als oberer Bezugspunkt für Gebäude mit geneigten Dachflächen der First, für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes festgesetzt.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine geschlossene Laubgehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I und II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Anzupflanzender Einzelbaum

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind - gemäß der zeichnerischen Festsetzung - mindestens 5 Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 cm - 18 cm) zu verwenden.

Fläche für die Wasserwirtschaft

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von maximal zwei Überfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 14 m zulässig.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession sind jegliche Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zu den angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen, unzulässig. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesenergötter sind durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Termine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

- 1. Mahdtermin: 01. Juni bis spätestens 15. Juni
- 2. Mahdtermin: ab 15. September

Auf mindestens einem Drittel der Fläche ist die Mahd jahresweise alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Im südwestlichen Eckbereich des Flurstücks Flur 9 Nr. 183/4 ist eine flache Wiesenumde mit einer Größenausdehnung von 30 m² anzulegen, innerhalb derer eine Regenwasserversickerung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers vorzunehmen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Bauvorbereitung
 - Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Bebauung
 - Anbauten an die östliche Wandfläche des bestehenden Gebäudes sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Gehölzrodung
 - Die in der Südspitze des Flurstücks Flur 10 Nr. 29/3 bestehende mehrstämmige Weide darf nur in den gesetzlich zulässigen Rodungsterminen (zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar) entfernt werden. Hierbei ist der Stamm bodennah abzuzägen und das gesamte Gehölz ist innerhalb der Nordspitze des Flurstücks Flur 9 Nr. 193 zur Verrottung abzulegen.

Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o. g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Umweltbaubegleitung herbeizuführen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Betriebflächen im Freigebiet

Nicht umbaute Betriebflächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer geschlossenen, mindestens 2 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder Flächen für Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser zu begründenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II). Die innerhalb der Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen sind hierauf anzurechnen. Pro Einzelbaum ist eine Fläche von 10 m² und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Einfriedigungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche angrenzen, dürfen Einfriedigungen entlang dieser Fläche ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzaune errichtet werden.

Die Bauflächen sind entlang der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 119/24 ohne Türen und Tore einzufriedigen.

Stellplätze

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m² Stellplatzfläche für Lkw ist mindestens ein Baum (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzflächen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² von jeglicher bodenverlegeter bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten.

Hinweise und Empfehlungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit Verordnung vom 10.03.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone IIIA, das dem Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich in der Wassergewinnungsanlage Brunnen I, II, III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dient. Die in dieser Verordnung angeführten Verbote in der Schutzzone III A sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten, bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Rodungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig ist.

Umweltbaubegleitung

Die Entfernung und Ablage der Baumweide (siehe Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz) ist durch eine Umweltbaubegleitung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu betreuen und durchzuführen.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die Regelungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Vorhabenträgerin, unterzeichnet am sind zu beachten.

Vorschlagsliste I

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Vorschlagsliste II

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus alba (Hahneneichel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Corylus avellana (Walnuss)
 - Eudromyus europaeus (Pfläferhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Wintergrüner Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Prunus communis (Wild-Birne)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2012

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am

Datum Unterschrift

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Katasterstand
 Stand der Planunterlagen: August 2013

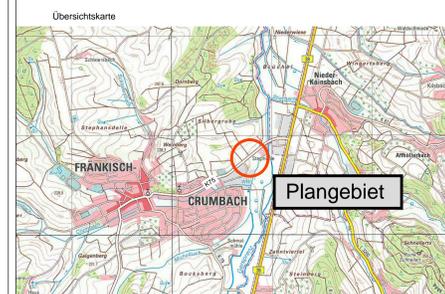
Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am öffentlich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)



Gemeinde Fränkisch-Crumbach
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
 Auftrags-Nr.: PB30066-P Stand : August 2017

planungsbüro für städtebau
 göringer_hoffmann_bauer
 im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33
 64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59
 i.A. Lusert email info@planung-ghb.de
 www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de