

Zeichenerklärung

Bestandsgebäude
Neubau
Grenze zum angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop (Abgrenzung durch die Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises)

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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Zufahrten / Umfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

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 19,0 m ü.NN. Dabei wird als oberer Bezugspunkt für Gebäude mit geneigten Dachflächen der First, für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Giebelsteges 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 4 einheimische und standortgerechte 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
Die gesamte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 ist eine flache Wiesenmulde mit einer Größe von mindestens 30 m² anzulegen, innerhalb derer das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu versickern ist. Sonstige Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zu den angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen, sind unzulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine standortgerechte Grünlandvegetation anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die Wiesenvegetation ist 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 01. September.

Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 184/3 ist eine Beweidung zulässig.

Auf den Grundstücken Flur 9 Nr. 193 und 194 ist auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jahresweise alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist auf diesen Flurstücken unzulässig.

Jeglicher Eintrag bzw. Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der gesamten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese unzulässig.

Der parallel zur südöstlichen Baugrenze verlaufende 5 m breite Streifen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese darf während der Bauphase betreten und genutzt werden (z. B. für das Aufstellen eines Gerüsts). Nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Übergangsbereiche zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese dahingehend zu sichern, dass ein Befahren der Extensivwiese unterbunden wird (Holzpfähle, Felsblöcke oder Zaun).

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese sind die vorhandenen Obstbäume im Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind diese durch einheimische Obstbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste III) zu ersetzen. Zudem sind mindestens 8 zusätzliche Obstbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Soweit nicht bereits vorhanden - ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz
Baufeldräumung
- Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung ist 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 Rodungszeiten (zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar) entfernt werden. Hierbei ist der Stamm bodennah abzuhauen 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 einzusetzenden Umweltbauleitung herbeizuführen.

Sichtschutz zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
- Entlang der festgesetzten 5 m breiten - parallel zur südöstlichen Baugrenze - verlaufenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist während der Bauphase ein mindestens 2,0 m hoher, blickdichter Bauzaun zu errichten. Nach Fertigstellung des Bauwerks ist dieser zu entfernen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2012

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.09.2017 bis 25.10.2017
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet bis

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

Datum _____ Unterschrift _____

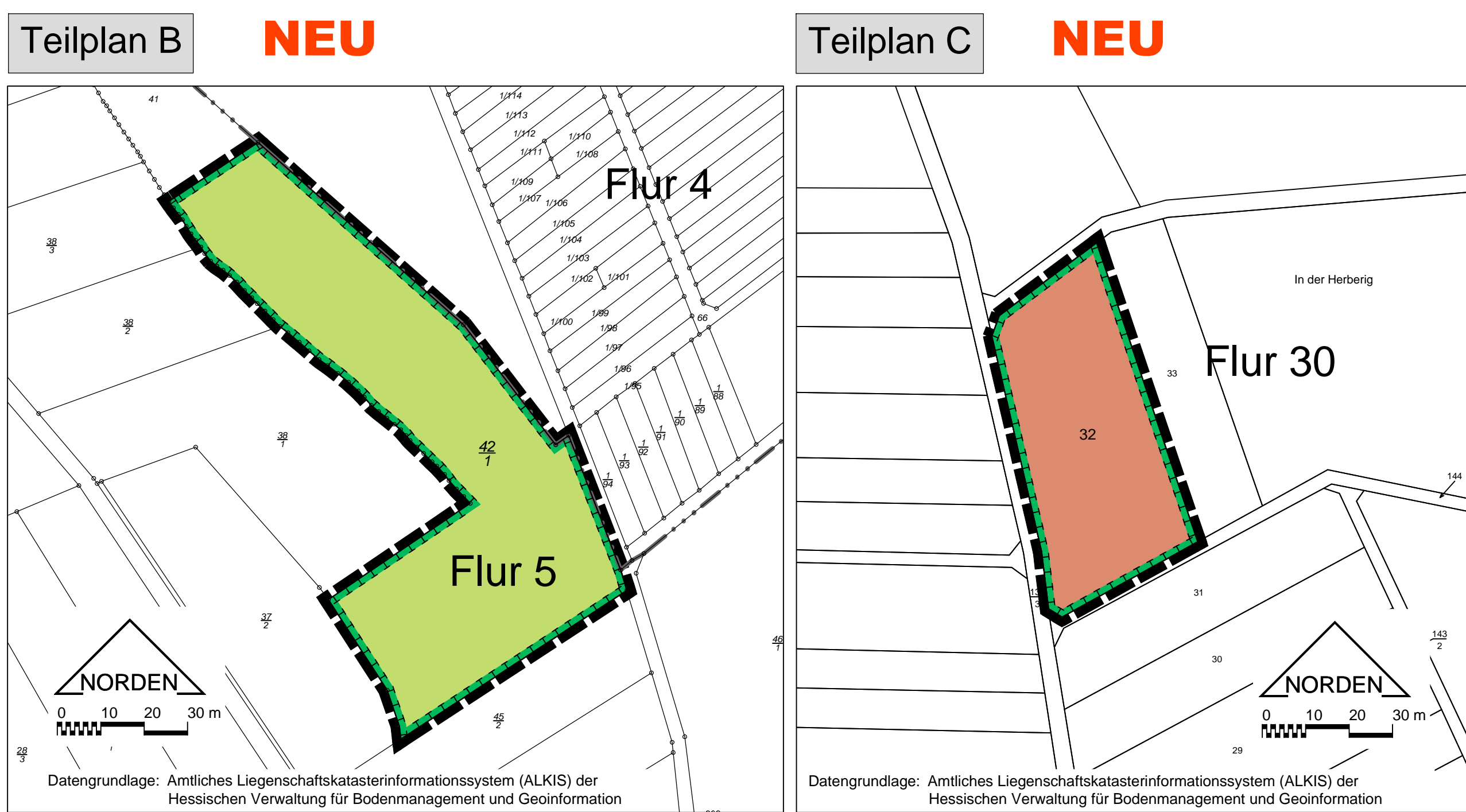
Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am _____ beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teilplan A, B und C) und den textlichen Festsetzungen, wird bezeugt. 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

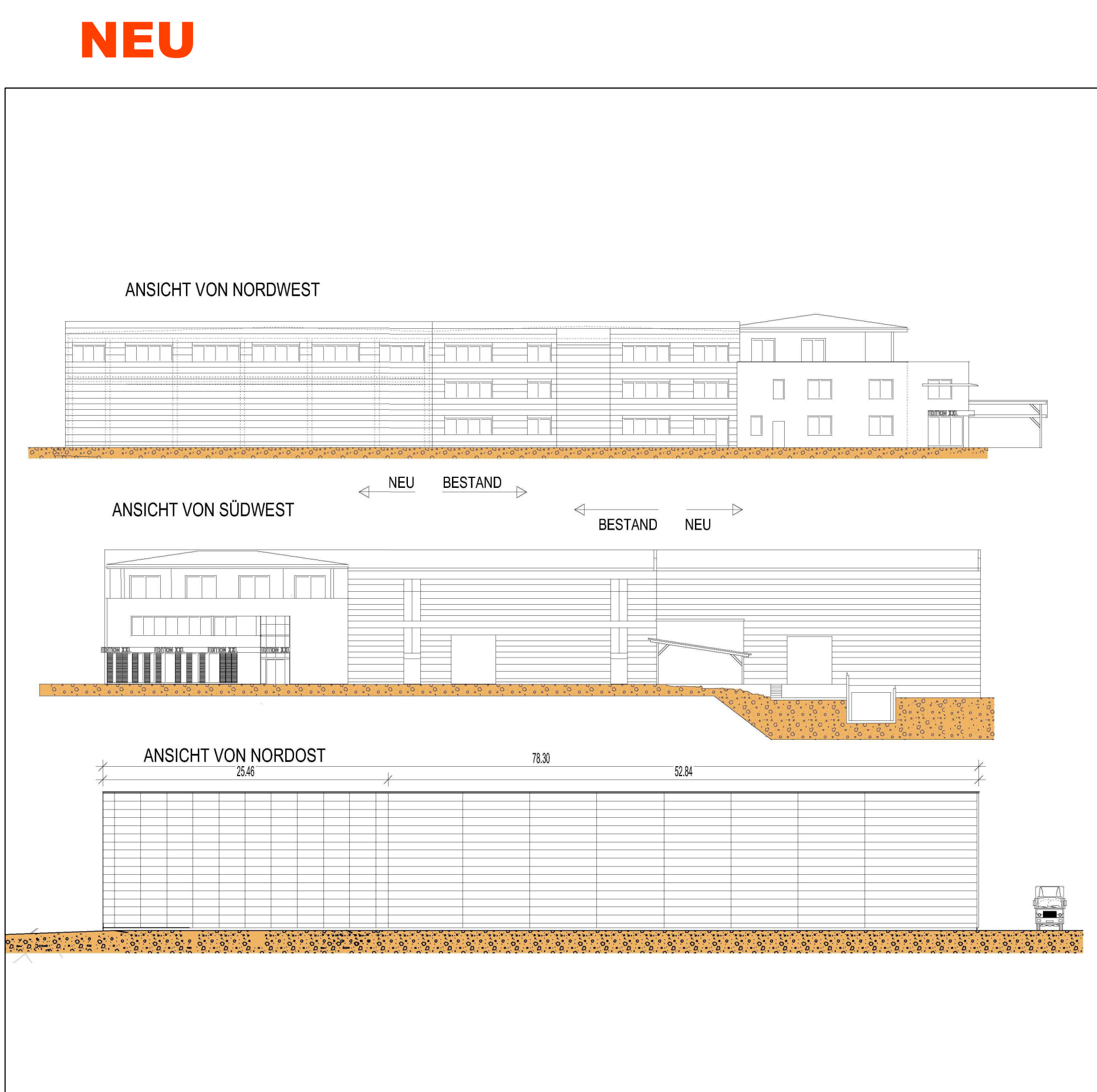


Zeichenerklärung

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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
Fläche für Anpflanzungen
Anzupflanzender Einzelbaum

Hinweise
Gebäudebestand lt. Kataster
Höhenbezugspunkt 181,73 m über NN (Kanaldeckel)
Vorhandene Baumweide
Abgestellte Baumweide
Wiesenmulde zur Regenwasserversickerung
Graben (eingemessen)

Nachrichtliche Übernahme
Überschwemmungsgebiet



Hinweise und Empfehlungen
Die nördlich des Michelbachs gelegenen Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb eines mit Verordnung vom 10.03.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, das dem Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich in der Wassergewinnungsanlage Brunnen I, II, III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dient. Die südlichen Teilflächen liegen in der Zone II dieses Schutzgebietes. Die in dieser Verordnung angeführten Verbote in der Schutzzone III sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolegische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitung 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.

Umweltbauleitung
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 Umweltbauleitung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu betreiben und durchzuführen.

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

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

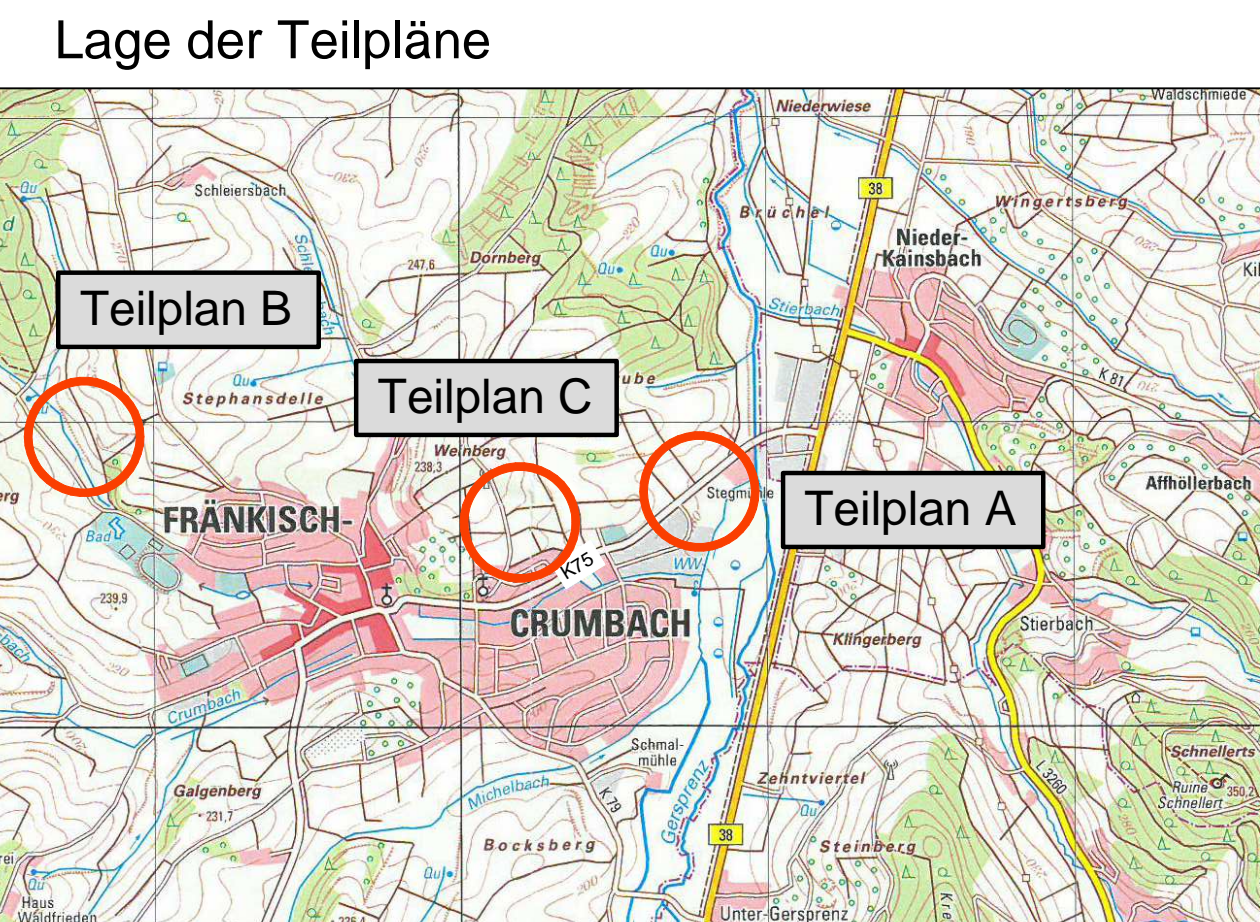
Vorschlagsliste II
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus alba (Hartweige)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana (Waldhasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhüchen)
Ligustrum vulgare (Wintergrüner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus 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

Vorschlagsliste III
Apfel
Älchene
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Klarapfel
Lohrer Rambur

Pflaume / Zwetschen
Kirkes Pflaume
Wangenheims
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Mirabelle von Nancy

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 649

Hinweis: Rot markierte Texte = Änderungen gegenüber erneuter öffentlicher Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017



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

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB30066-P
Stand : November 2020

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-gfb.de
www.planungsbuero-gfb.de