



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der bei der öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
  - GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. BAUWEISE
  - Baugrenze
  - VERKEHRSFÄCHEN
    - Straßenverkehrsflächen
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Öffentliche Parkflächen
  - Sichtflächen; von jeglichen Sichtbehinderungen freizuhalten Flächen; Bewuchs bis 0,80 m Höhe ist zulässig.
5. GRÜNLÄCHEN
  - Öffentliche Grünflächen
  - Strassenbegleitgrün
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern
  - Erhaltung von Bäumen
  - Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen
  - Obstbaumwiese, durch eine jährliche einmalige Mahd jeweils nach dem 30. Juni zu pflegen.

7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- ||||| Lärmschutzwall (Erdwall)
- Trafo

II Textliche Festsetzungen

1. Gem. § 1 (4) BauGB  
Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
2. Gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO  
Im dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, die Emissionen sind nach Ziff. 2.4.7a Luft in der Fassung vom 27. 02. 1986 abzuleiten.
3. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
a) 15% der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen.  
b) Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wulfförmiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.  
c) Geeignete Gebäudeausenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.  
d) Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die wanderungs- bewegungen von Kleintieren nicht behindert werden. Sie sind nur in Form von standortgerechten Hecken, Draht- oder offenen Holz- zäunen auszubilden. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

Hinweis

1. Der Planungsbereich liegt innerhalb des Quellschutzgebietes der Heilquelle Karlsruh und innerhalb der Zone I des Heilquellen- schutzgebietes Gertrudis Brunnen. Bei der Realisierung von Vor- haben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung zu beachten.
2. Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Lei- tung I (außerhalb der Bauverbotszone I) zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Die gesetzlichen geschützten Farben für amtliche Verkehrszeichen dürfen nicht verwendet werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

Hochstämmige, heimische Obstbäume

Bäume

- |                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Ulmus glabra        | - | Bergulme     |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica     | - | Buche        |
| Fraxinus excelsior  | - | Esche        |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Salix caprea        | - | Salweide     |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde  |

Sträucher

- |                    |   |                 |
|--------------------|---|-----------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn       |
| Cornus sanguinea   | - | Hartriegel      |
| Corylus avellana   | - | Hasel           |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn        |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen  |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkräutchen |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe         |
| Rosa canina        | - | Hundsrose       |
| Salix purpurea     | - | Purpurweide     |
| Salix viminalis    | - | Korbweide       |
| Sambucus nigra     | - | Holunder        |
| Viburnum opulus    | - | Schneeball      |

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- |                           |   |              |
|---------------------------|---|--------------|
| Clematis vitalba          | - | Waldrebe     |
| Hedera helix              | - | Efeu         |
| Lonicera caprifolium      | - | Gelbschlinge |
| Parthenocissus "Veitchii" | - | Wilder Wein  |
| Vitis vinifera            | - | Weinrebe     |

Spalierobst

Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 23 Hess. Strassengesetz ist entlang der L 3020 eine Bauverbotszone in einer Breite von 20m, gemessen vom befestigten Fahrbahndamm zu berücksichtigen.

<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Zustimmung des Planes durch die Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 27. 09. 1990</p> <p><i>Mahlmann</i> Bürgermeister</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 27. 09. 1990</p>
<p><b>ÖFFENTLICHE BÜRGERBETEILIGUNG</b> Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange vom 23. 07. 1990 bis 24. 08. 1990 ... öffentlich ausgesetzt Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptstatz vom 18. 07. 1988 ... vollendet</p> <p><i>Mahlmann</i> Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 28. 04. 1991 ... beschlossen Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptstatz vom 18. 07. 1988 ... vollendet</p> <p><i>Mahlmann</i> Bürgermeister</p>
<p><b>STADTLEUN KAHN</b></p> <p><b>STADTLEUN KAHN</b> STADTTEIL BISKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEBEBIET BISKIRCHEN“</p> <p>PLANUNGSSTAND APRIL 1990, NOV. 1990</p> <p>BAUASSASSOR DIPL. ING. ADOLF W. DAMM ARCHITEKT</p> <p>3301 FERNWALD 2 NIESENSTRASSE 23 TEL.: 0641/41731</p>	