



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich	GRZ	Gebäudehöhe in m u. NN (max.)	GFZ	BMZ	Z	Bauweise
GE 1	1	0,6	334,5	-	6,0	-	-
	3	0,6	334,5	-	6,0	-	-
GE 2	2	0,6	332,5	-	7,2	-	-
	4	0,6	332,5	-	7,2	-	-
GE 3	5	0,6	332,5	-	7,2	-	-
	6	0,6	332,5	-	7,2	-	-
GE 4	7	0,6	331,5	-	7,2	-	-

* siehe ergänzend Textfestsetzung A) 1.1
 GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, BMZ = Baumassenzahl, Z = max. Zahl der Vollgeschosse, Teilbereich = Einteilung nach Emissionskontingent

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Feldgehölzhecke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Mittelachse des Erdwalls (unverbindliche Darstellung)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Auf das Emissionskontingent bezogener Teilbereich des jeweiligen Gewerbegebietes (GE)

Landesgrenze zwischen Hessen und NRW

Datum	Erstellung / Änderung	Datum	Erstellung / Änderung
20.07.2017	sw Erstellung	06.03.2018	sw Fs neu
09.08.2017	ak Geltungsbereich erweitert, diverse Änderungen		
16.08.2017	sw Layout neu, Fs eingetragt		
28.11.2017	sw VV neu, gecheckt		

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 UND 18 BAUNVO

1.1 Gebäudehöhe im GE2 und GE3

Im GE2 und GE3 darf die relative Gebäudehöhe, unabhängig von der maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt, maximal 12,0 m über dem anstehenden Gelände betragen.

1.2 Definition Gebäudehöhe

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung über dem Bezugspunkt maßgebend.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels in Meter über Normal Null (m ü. NN).

2 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 (4) NR. 2, (5), (6), (8), (9) UND 8 BAUNVO

2.1 Zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE1 und GE2) sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmeweise können Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet 3 und 4 (GE3 und GE4) sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen zugelassen werden.

Die oben jeweils nicht aufgeführten Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Beschränkung des Einzelhandels

Im GE1 bis GE4 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

2.3 Gliederung nach Eigenschaften der Betriebe und Anlagen

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen der Gewerbegebiete GE1 bis GE4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich	Emissionskontingent L_{eq} (in dB (A))	
		tags	nachts
GE 1	1	60	44
	3	60	44
GE 2	2	60	40
	4	65	40
GE 3	5	65	40
	6	65	44
GE 4	7	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12; Abschnitt 5 und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 17 BAUGB

Aufschüttung eines begrünter Erdwalls

Im gekennzeichneten Bereich für eine Aufschüttung ist die Anlage eines begrünter Erdwalls zulässig. Er ist von Nordwesten nach Südosten linear abfallend zu errichten, beginnend bei einer Höhe von max. 331 m ü. NN im Norden und endend bei einer Höhe von max. 316 m ü. NN im Süden. Unter der Maximalhöhe ist jeweils der höchste Punkt der Aufschüttung, gemessen an der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Mittelachse des Walls, zu verstehen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 I.V.M. NR. 25A BAUGB

4.1 Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Standorte mittelkronige Laubbäume (Winterlinde oder Spitzahorn) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei den Baumscheiben ist das Aufkommen von Spontanvegetation zu tolerieren.

4.2 Öffentliche Grünfläche „Feldgehölzhecke“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Feldgehölzhecke“ sind an den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten 2 großkronige und 5 mittelkronige Laubbäume sowie im Übrigen ca. 900 Sträucher als zusammenhängende Feldgehölzhecke zu pflanzen.

B) HINWEISE

1. Übernahme bisheriger Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Krummacker“ für die Gewerbegebiete GE1 bis GE4 wurden nur bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (= Textfestsetzung Nr. 1 und Tabelle) geändert. Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Gewerbegebiet Krummacker“ für diese Baugebiete bezüglich Grundstücksflächen, Einfriedungen, Wasserrückhaltung, Fassaden-/Dachbegrenzung, Stellplätze, Werbeanlagen und Gehölzempfehlung (= Nr. 2, 3, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2 und 7) gelten unverändert weiter. Sie werden in der Begründung nachrichtlich aufgeführt.

geprüft: 06.03.2018, C. K. Dateiname: bwakr_2d5.dwg
 Blattgröße: 113,5 cm x 59,4 cm
 erstellt mit: StadtCAD 15
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 15.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 bekanntgemacht am 19.08.2017
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 23.11.2017	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 19.08.2017
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 bekanntgemacht am 06.12.2017	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 bekanntgemacht am 06.12.2017
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 14.12.2017 bis 19.01.2018	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 14.12.2017 bis 19.01.2018
Satzungsbeschluss am 01.03.2018	Bestätigung der Verfahrensvermerke
	den
	Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
	den
	Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.03.2018	
rechtskräftig ab 15.03.2018	
	den
	Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Biedenkopf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2

"Gewerbegebiet Krummacker"

ST Wallau

Anlage 1

Planungsbüro Koch

Planungsbüro Koch
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner ARI
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
 www.pkoch.de
 Telefon: 06 43 6 90 04-0
 Fax: 06 43 6 90 04-34
 info@pkoch.de

Planbearbeitung
 Dipl.-Geogr. Christian Koch
 Dipl.-Geogr. Anja Klein
 Stand: 06.03.2018