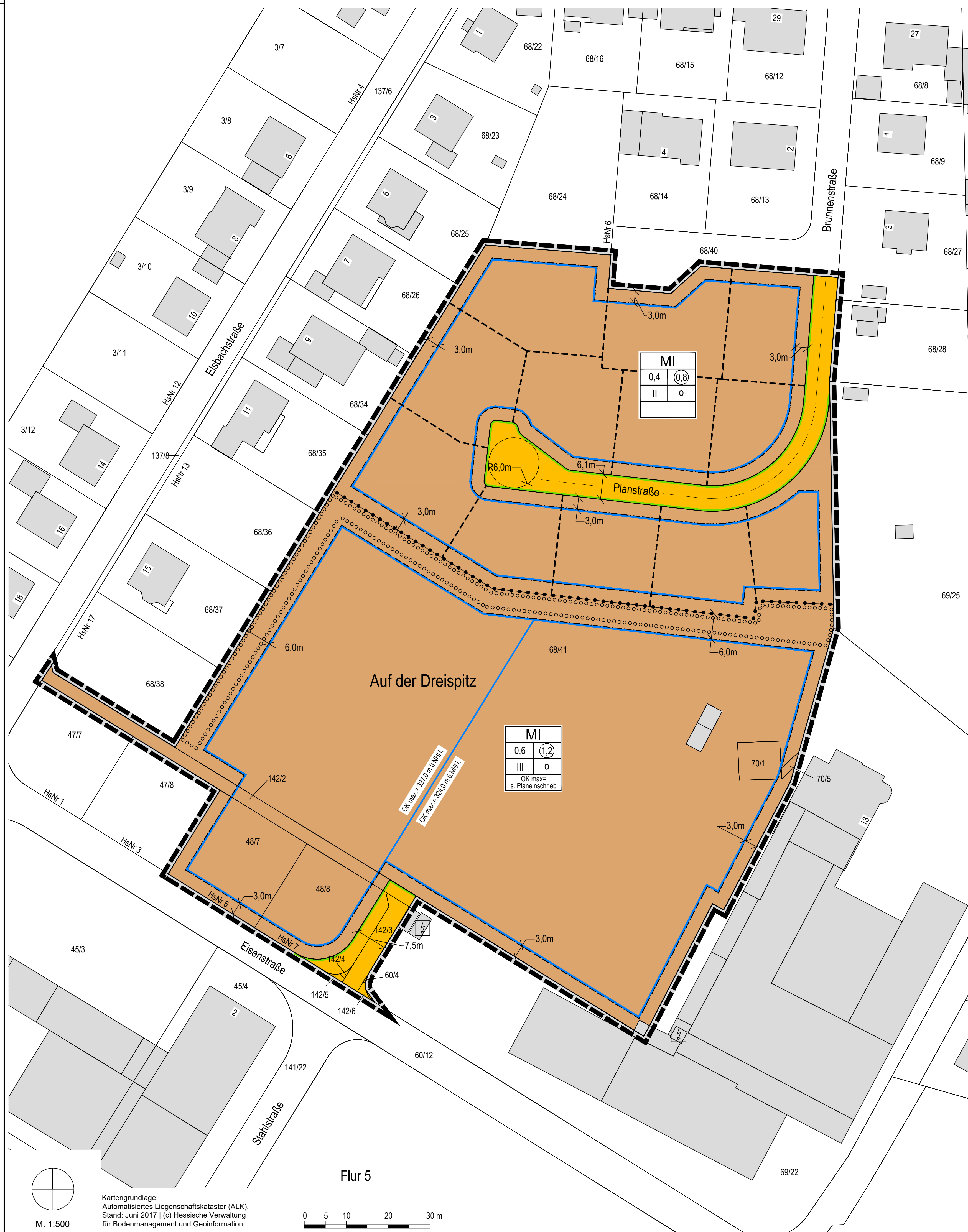


3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Breidenstein, Bereich "Auf der Dreispitz"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI** Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,4
- z.B. 0,8
- z.B. II
- OK max.
- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - 2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2, § 20 BauNVO)
 - 2.4 Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalnull (§ 16 Abs. 3 Nr. 2, § 20 BauNVO)
- Oberer Bezugspunkt: Höchster Punkt der Dach- bzw. Baukonstruktion ohne Dachinventar (z.B. Antennen, Solarmodule o.ä.)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- 3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- In der mit Planzeichen umgrenzten Fläche sind insgesamt 21 heimische Bäume II. Ordnung und insgesamt 42 heimische Sträucher (s.a. Pflanzliste in der Begründung) unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften anzupflanzen.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- z.B. /-15,0/
- 6.3 Bemaßung in Metern

B. Planzeichen ohne Normcharakter

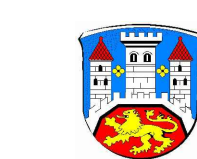
- B.1 Nutzungsschablone (Beispiel)
- | | | |
|-------------------------|-----|---------------------------|
| Art der baul. Nutzung | MI | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | II | 0 |
| OK max. = 325,0 m u. NN | | Höhe baulicher Anlagen |
- B.2 Bestehende Flurstücksgrenze und -Nummer nach katasteramtlicher Übernahme
- B.3 Bestehende Gebäude nach katasteramtlicher Übernahme
- B.4 Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung dazu	08.11.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.11. - 18.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung dazu	08.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Anschreiben mit Datum vom	08.11.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Biedenkopf, den (Siegel) Joachim Thiemig (Bürgermeister)	
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Biedenkopf, den (Siegel) Joachim Thiemig (Bürgermeister)	

Rechtsgrundlagen

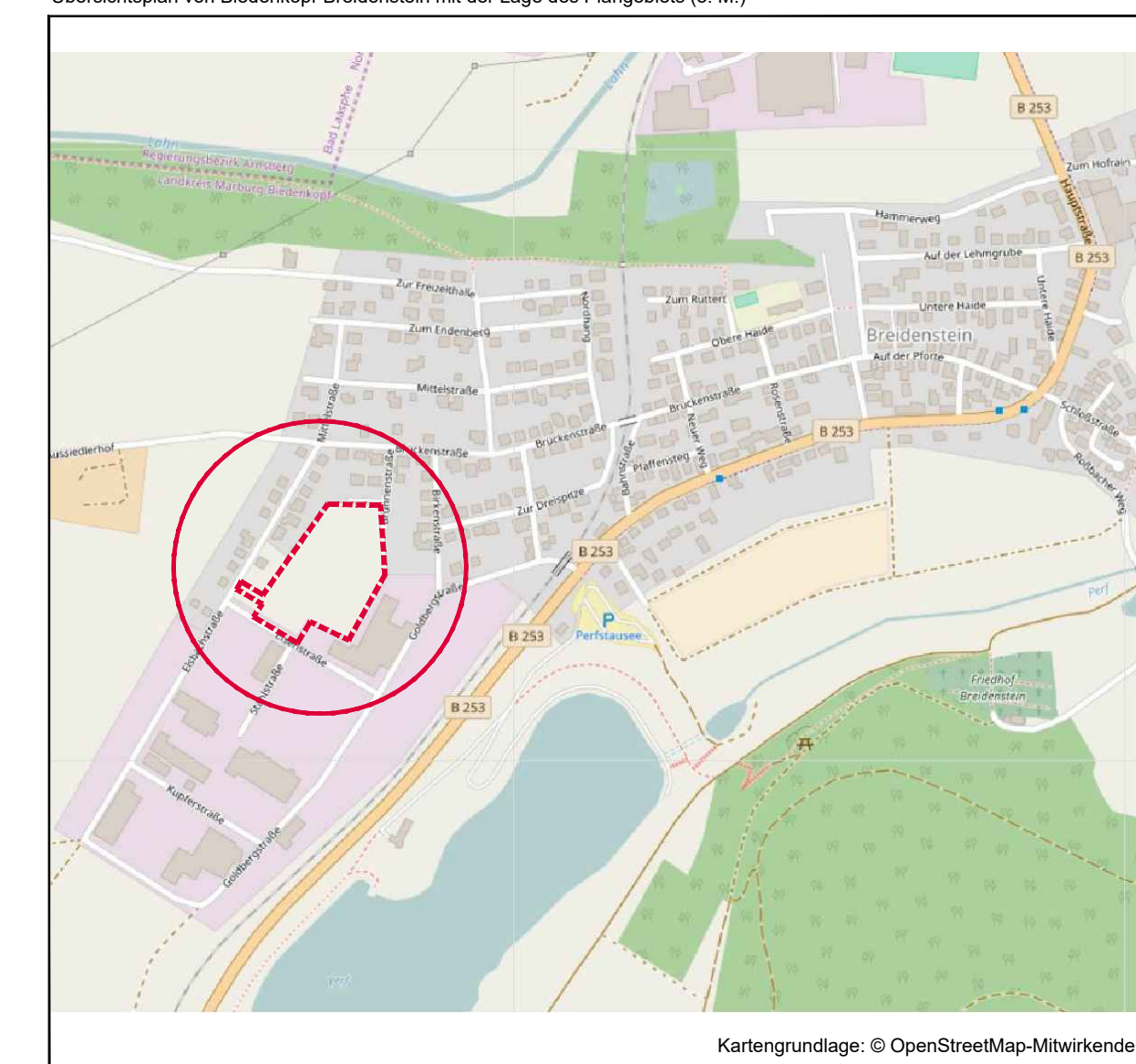
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)



Stadt Biedenkopf

3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf - Stadtteil Breidenstein, Bereich "Auf der Dreispitz"

Übersichtsplan von Biedenkopf-Breidenstein mit der Lage des Plangebiets (o. M.)



Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architects, planners
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main