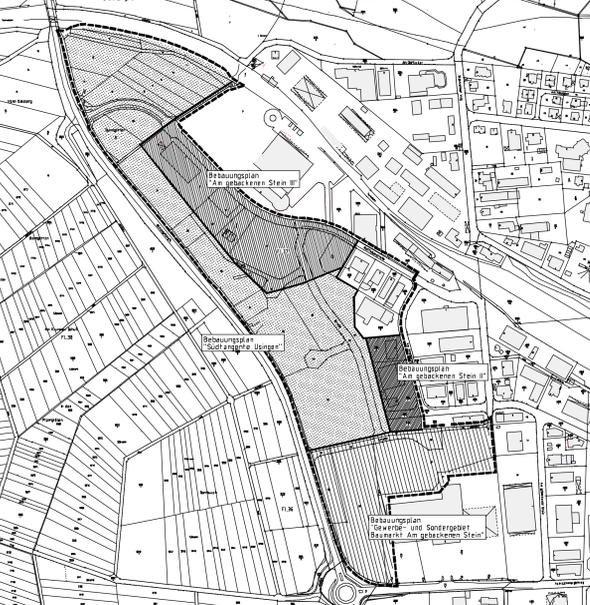


lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	DK ₉₀
1	GE ₁	0,8	-	6,0	-	100
2	GE ₁	0,8	-	8,0	-	100
3	GE ₁	0,6	1,2	-	II	100
4	GE ₂	0,6	1,2	-	II	100
5	GI	0,8	-	8,0	-	100

Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtskarte der Bebauungspläne die teilweise in den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Südtangente', 1. Änderung (linientreu) einbezogen sind



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
 Bauabwärtungsverordnung (BauAV) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzuchtverordnung (PlanzuchtV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GBl. I S. 662).

Hinweis
 Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsansprüche gelten gleichermaßen für den räumlichen Geltungsbereich des vorgezeichneten (§ 13 BauGB) als auch des beschriebenen (§ 13a BauGB) Verfahrens.

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katalanische Basteiungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygone
 - 1.1.4 Flurstücknummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstück- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.1.6 Höhenlinien
 - 1.1.7 Höhenlinien aus Bebauungsplan von 1997
 - 1.2 Planflächen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Gewerbegebiet
 - 1.2.1.2 Industriegebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 Bauessenzahl
 - 1.2.2.3 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in über den angegebenen Bezugspunkt, hier: Gebäudekante (die Zulässigkeit von über die Gebäudekante hinausreichender angedeckter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.2 Verkehrsflächen
 - 1.2.4 Straßeneinweissung
 - 1.2.4.1 Straßeneinweissung
 - 1.2.4.2 Straßeneinweissung, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - 1.2.4.3.1 Rad-/Gehweg
 - 1.2.4.3.2 Unterhaltungsweg (Grasweg)
 - 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 - 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.4.2 Flächen für Versammlungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ausstellungen
 - 1.2.5 Zweckbestimmung Elektrizität
 - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flugsicherheit und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.2
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstückflächen zu belastende Fläche
 - 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gewerbegebiet GE
 - 2.1.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - 2.1.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (6) BauNVO: Wohnnehmung sind unzulässig.
 - 2.1.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebsstoffe zulässig; ist, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 - 2.2 Gewerbegebiet GE₁
 - 2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - 2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (6) BauNVO: Wohnnehmung sind unzulässig.
 - 2.2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für nicht innerstädtische Sortimente zulässig; ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen für Lebensmittel ist unzulässig.
 - 2.3 Industriegebiet GI
 - 2.3.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 8(3) BauNVO sind unzulässig.
 - 2.3.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (6) BauNVO: Wohnnehmung sind unzulässig.
 - 2.4 Gem. § 9(120) BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Höfen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasterkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.
 - 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(125a) BauGB:
 - 2.5.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.2 zu pflanzen und zu erhalten, die nach 2.5.2 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anreicherung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte: Die Fläche ist mit einer im Mittel 3-reihigen, geschlossenen Laubgehölzreihe gem. nachfolgender Artensliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1 qm / 1 Baum pro 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzfläche sind als Krautbaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich ab Mitte August zu mähen.
- Bäume:**
- | | |
|-------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wildpflaume | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Prunus communis |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
- Sträucher:**
- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hassel | Corylus avellana |
| Weissdorn | Crataegus monogyna / laevigata |
| Rote Heckenrose | Loncera xylosteum |
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Hundertrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Traubeneiche | Prunus padus |
| Holunder | Sambucus nigra |

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO:
 - 3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfluchtungen wie z.B. Drahtgitter, Stabgitter oder Stacheldraht bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über Geländeoberkante. Die Außenfluchtungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Artensliste 2.5.2 abzufügen (entsprechend Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artensliste 3.3.1 zu bepflanzen.
 - 3.1.2 Straßenseitig sind Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton mit einer Höhe von mehr als 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzufügen, sofern sie nicht verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen (auch hängend) bepflanzt oder mit Natursteinen verkleidet werden.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(14) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasterkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(15) HBO: Begrünungsgrundsatzkriterien
 - 3.3.1 Gebäudeaußenflächen, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
 Artensliste Kletterpflanzen:

Polygonum aurantiacum	Schling-Knöterich
Clematis montana	Clematis, Waldrebe
Chamaecrista	Hedera helix
Lonicera periclymenum	Wald-Gelbstaube
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine
 - 3.3.2 Mind. 50 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenswahl s. 2.5).

Artensliste Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avestris	Zederaiche
Prunus serotina "Königin"	Nelkenrose
Quercus robur "Rastbach-Kotter"	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia "Edulis"	Eberesche
Tilia cordata	Wiesendreie
Tilia cordata "Greenapple"	Wiesendreie
Acer campestre	Waldrebe
Malus sylvestris	Wildpflaume
Prunus communis	Wildbirne

Artensliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna / laevigata	Weissdorn
Loncera xylosteum	Rote Heckenrose
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rosa canina	Hundertrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus padus	Traubeneiche
Sambucus nigra	Holunder

Neben den einheimischen Arten können folgende Zierarten angepflanzt werden:

Buddleja davidii	Sommerlieder
Deutzia x magnifica	Deutzia
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Philadelphus coronatus	Fächer Jasmin
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea x bumalda "Anthony Waterer"	Rose Sommerspiere
Spiraea x cinerea "Greifheim"	Spiere
Syringa vulgaris	Flieder

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Ulsingen in der zum Zeitpunkt der Baugrunderstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - § 42 HWG: Abwasser (1) ... (2) ... (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
 - Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

