

FESTSETZUNGEN

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

- 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2. Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen (außer Betriebs tankstellen)
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsortiment (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.3. Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
- 1.4. Insgesamt sind nur solche Nutzungen zulässig, die nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiet gem. TA Lärm am Aufpunkt Boschstraße 5a führen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Z (maximale Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 3.2. Die festgesetzte Höhe kann bis zu max. 2.50 m ausnahmsweise durch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage, Kamine usw. überschritten werden. Der max. Flächenanteil für diese Überschreitung beträgt 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Bauweise

- 4.1. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Werk- und Lagerhallen dürfen 50 m Länge überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig: - notwendige Zufahrten - Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m
- 6.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

7. Verkehr

- 7.1. Notwendige Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken anzulegen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (23) BauGB)

- 8.1. Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
- 8.2. Die Verglasung von Fenstern > 1 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- 8.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- 8.4. Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht Betriebsabläufe entgegenstehen.

9. Flächen zum Anpflanzen von und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1. Mindestens 50 % der Freiflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:
- 9.2. Pflanzenliste Bäume:
einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde
- 9.3. Pflanzenliste Sträucher:
Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

10. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. KV Hessen 2018)

- 10.1. Das durch die Eingriffs/Ausgleichsbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 122.497 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.

HINWEISE

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes Ober-Mörlen Stockbornquellen. (WSG ID: 440-091). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Stockbornquellen“ der Gemeinde Ober-Mörlen in der Gemarkung Ober-Mörlen, Wetteraukreis vom 27. November 2008: StAnz. 1-2/2009 S. 80 // <https://www.staatsanzeiger-hessen.de>)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung) vom 24.10.1984“, Staatsanzeiger Nr. 48/1984, S. 2352, sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929.

In Heilquellenschutzgebieten sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

Kulturfähiger Boden

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baubestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

Eintragung in das Ökokonto beim Wetteraukreis am:

.....

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

28.03.2019

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB:

vom 18.9. und dem 18.10.2019 einschl.

Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:

vom 29. Juni bis zum 30. Juli 2020 einschl.

Satzungsbeschluss:

.....

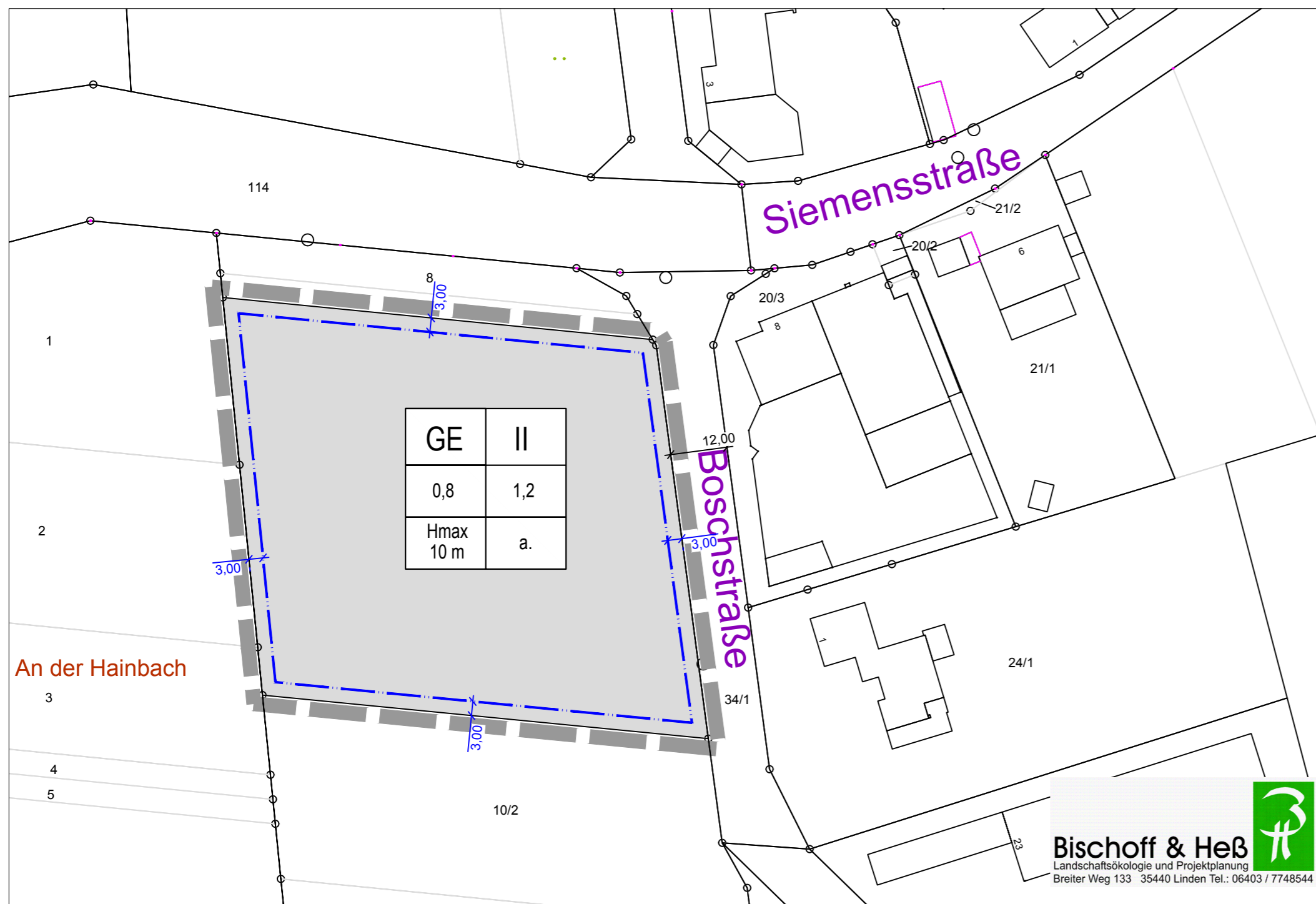
Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft





.....

Datum

Siegel

Unterschrift



- PLANZEICHEN
-  Geltungsbereich
 -  Gemeinbedarfsfläche
 -  Baugrenze
 -  Vermassung Baugrenze

Gemeinde Ober-Mörlen



Bebauungsplan Nr. 3b
Gewerbegebiet Boschstraße 1. BA

Entwurf zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

M 1:1.000

Stand Juni 2020

Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133 35440 Linden Tel.: 06403 / 7748544