

OR/19
 "Gewerbegebiet bei der Schlangenwiese"

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I, 1189), Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 665).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Die Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben aller Art“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe lediglich mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm / Betrieb zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Für gewerblich genutzte Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, nicht in die öffentliche Kanalisation entwässert werden, sondern ist über ein getrenntes Leitungssystem zu sammeln und der Nutzung als Brauchwasser zuzuführen. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTS-PLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

GELTUNGSBEREICH A

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen.
- 2.2 Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baum-pflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Vorhandene unter 5 Jahre alte Obstbäume, die von der Planung berührt werden, sind nach Möglichkeit in die nicht überbaubare Grundstücksfläche umzusetzen.
- 2.3 Je 6 Stellplätze ist 1 Laubbäum I. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) zu pflanzen.

GELTUNGSBEREICH B

- 2.4 Die Flurstücke 16, 17/1 und 22, Flur 15 "Im Bruch" sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und in extensive Wiesenflächen umzuwandeln und langfristig zu sichern. Diese Flächen sind als Flächen für Ersatzmaßnahmen als GELTUNGSBEREICH B festgesetzt und den Eingriffen auf den Flächen im GELTUNGSBEREICH A zugeordnet. Anlage und Pflege sind unter Punkt 6 beschrieben.

3. FESTSETZUNGEN GEM § 87 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB

- 3.1 Die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten ist auf 16 m, jeweils bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.
- 3.2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,00 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Um den Lebensraum von Kleinsäugern und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

3.3 Als Mindestbegrenzung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,50 m breiter Streifen mit Sträu- chern räumlich wirksam zu bepflanzen.

3.4 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzuräumen.

Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittel- bar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.

3.5 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Öffentliche und private Stellplätze sowie private Gehwege sind in Schotterrasen oder breitflügig verlegtem Betonverbundsteinpflaster herzustellen.

3.6 Großflächige, ungegliederte Fassadenteile, deren Fläche 50 qm überschreitet, sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulich- en Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Das Plangebiet liegt am Rande der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasser- gewinnungsanlagen „Hart“ des Zweckverbandes für die Wasserversorgung des unteren Niddalates mit Sitz in Karben sowie ganz in den Zonen VI (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim). Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

5.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenom- men werden können.

5.2 Im Plangebiet befinden sich Kabeltrassen der OVAQ, die in der Planzeichnung in ihrer Lage gesi- chert werden. Durch ein Leitungsrecht wird die Möglichkeit der Instandhaltung und Reparatur ge- währleistet. Bauliche Maßnahmen sowie Begrünungen sind in diesem Bereich mit dem Ver- sorgungsträger abzustimmen.

5.3 Die, in dem in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen (8 m Radius um den 20-kV- Freileitungsmast) im Südosten des Plangebiets, geltenden Einschränkungen sind zu beachten, Pflanzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenmolekularer wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denk- malpflege Hessen - Abteilung archaische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bislang unbekannt Alt- ablagerungen oder sonstige Verunreinigungen und Beeinträchtigungen des Untergrundes ange- schnitten werden. Um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt zu vermeiden, ist in diesem Fall umgehend nach § 19 HAfLStG die Stadt Rosbach, das staatliche Umweltamt Frankfurt, die Bauauf- sicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichti- gen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

6.6 Das Plangebiet liegt nach Aussage des Bergamtes Weilburg im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerkfeldern. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten ist und ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

6. ANLAGE UND PFLEGE DER FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN (GELTUNGS-BEREICH B)

Die Anlage der extensiven Wiesenflächen soll durch Einsatz einer geeigneten Wiesenkräuter- mischung (Regelrasenmischung) erfolgen. Die Mahd der Flächen soll ein- bis zweimal im Jahr er- folgen. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen.

Das Mähgut soll frühestens nach 2-3 Tagen abtransportiert werden und einer Kompostierung zuge- führt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung der Flächen sollte nicht erfolgen um das abmagern der Flächen voranzutreiben und den Artenreichtum zu fördern. Auf den Einsatz von chemischen Pflanz-enschutzmitteln ist unbedingt zu verzichten.

7. PFLANZLISTE

a) GROSSE LAUBBÄUME (Bäume I. Ordnung)

- Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte "Columnare") auszuwählen.
- Acer platanoides (Spitzahorn)*
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Eiseneiche)
- Salix alba (Weidenröschen)
- Tilia cordata (Westermilch)*
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)*

b) KLEINE LAUBBÄUME / GROßSTRÄUCHER (Bäume II. Ordnung)

- Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträu- chern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platz- baum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.
- Acer campestre (Feldahorn)*
- Alnus glutinosa (Schwarzernie)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelrösche)
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Corylus colurna (Baum-Hasel)
- Crataegus laevigata (Rottorn)*
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus mahaleb (Stammesche)
- Prunus pedunc (Traubenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Sorbus aria (Mehlbirne)*
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)*
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)*
- Sorbus torminalis (Eisbeere)*
- sowie standortgerechte einheimische Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

c) STRÄUCHER

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Cornus sanguinea (Hartweige)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa avensae (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix cinerea (Achilleweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolfschierbeil)

Pflanzqualitäten zu b, b und c:

- Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 3 x v, 16-20 Stk.
- Hochstämme mit Ballen 2 x v, 10-12 Stk.
- Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 3 x v, 16-18 Stk.
- Solitär mit Ballen 3 x v, 125 - 150 oder 160 - 200
- Heister mit Ballen 2 x v, 125 - 150
- Heckpflanzungen ohne Ballen 2 x v, 125 - 150

Sträucher

- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v, 80 - 100 oder 125 - 150
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

d) RANKER UND KLETTERPFLANZEN für Fassaden, Garagen etc.

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung (Exposition), die Oberflächenbeschaffenheit der Wand (Griffigkeit) sowie die kleinräumigen Temperaturen für die Wuchsleistungen maßgebend. Vor allem im Hinblick auf die bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:

- Südwände mit blattschweren, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf) und hohe Einstrahlungsenergie im Restjahr
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsenergie)

Um dauerhaftes Gedeihen zu gewährleisten, sollten die Pflanzen mindestens 50 cm vor der zu begrünenden Wand in einen ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muß ungehinderter Luft- und Wasserzutritt möglich sein.

Selbstklimme

- Clematis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmann“ (Jungfernwine)
- Parthenocissus tricuspidata „Veltchil“ (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

- Acinidula arguta (Strahlengriffel)
- Abutilon quinatum (Abutilo)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Glockenblume)
- Parthenocissus quinquefolia (Jungfernwine)
- Polygonum aubertii (Klettererle)
- Vitis-Arten (Weißreben)
- Wisteria sinensis (Blauenrebe)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.1995 in Verbindung mit dem ergänzenden Beschluß vom 10.09.1996

Rosbach, den 06.11.2000
 (Brechtel) Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 25.11.1996 in den Rosbacher Nachrichten.
 Rosbach, den 06.11.2000

(Brechtel) Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.11.1996 und Fristsetzung bis Ende 1996

Rosbach, den 06.11.2000
 (Brechtel) Bürgermeister

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 29.10.1996

Rosbach, den 06.11.2000
 (Brechtel) Bürgermeister

Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.11.1997 bis einschließlich 15.12.1997.
 Rosbach, den 06.11.2000

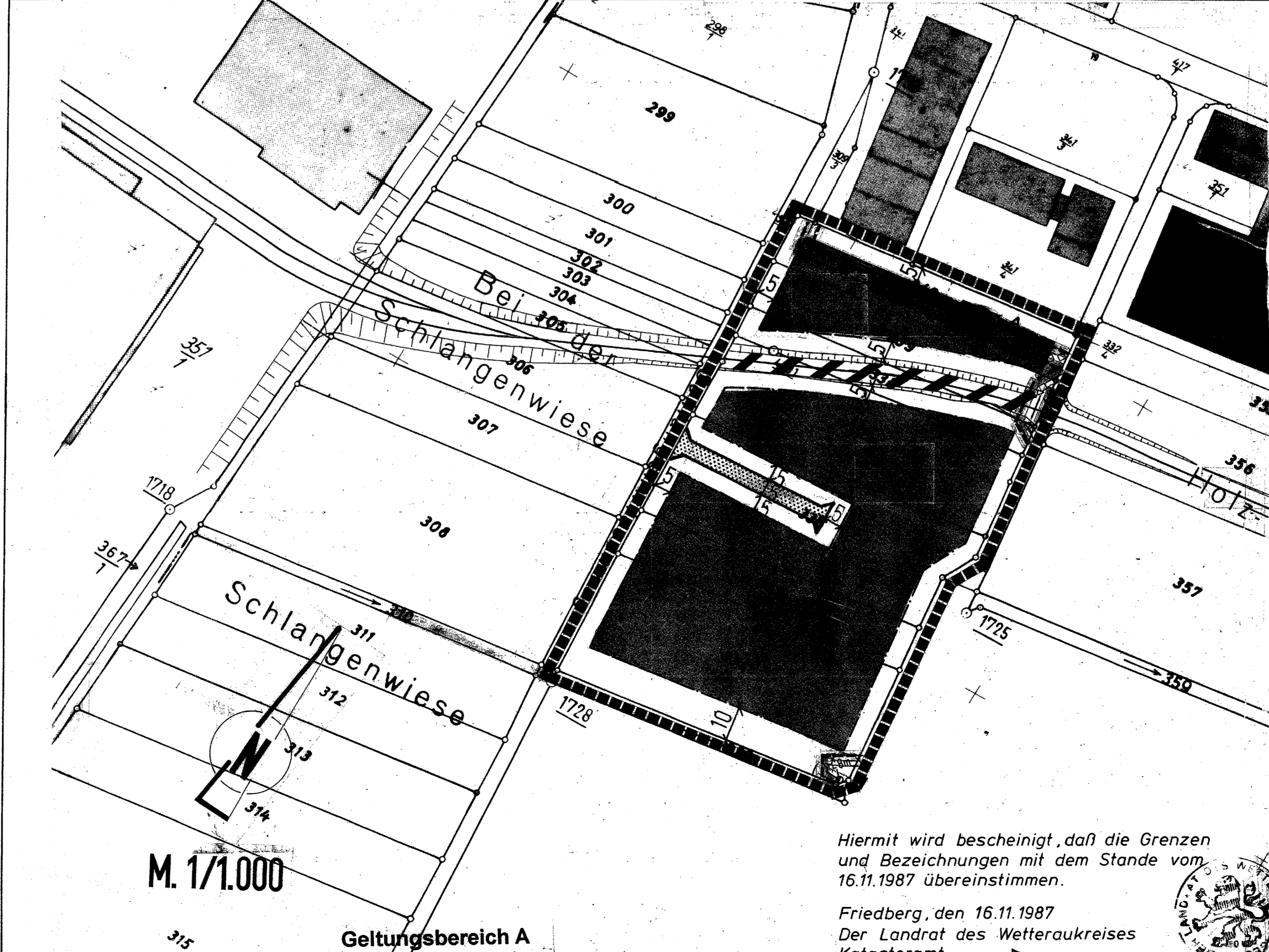
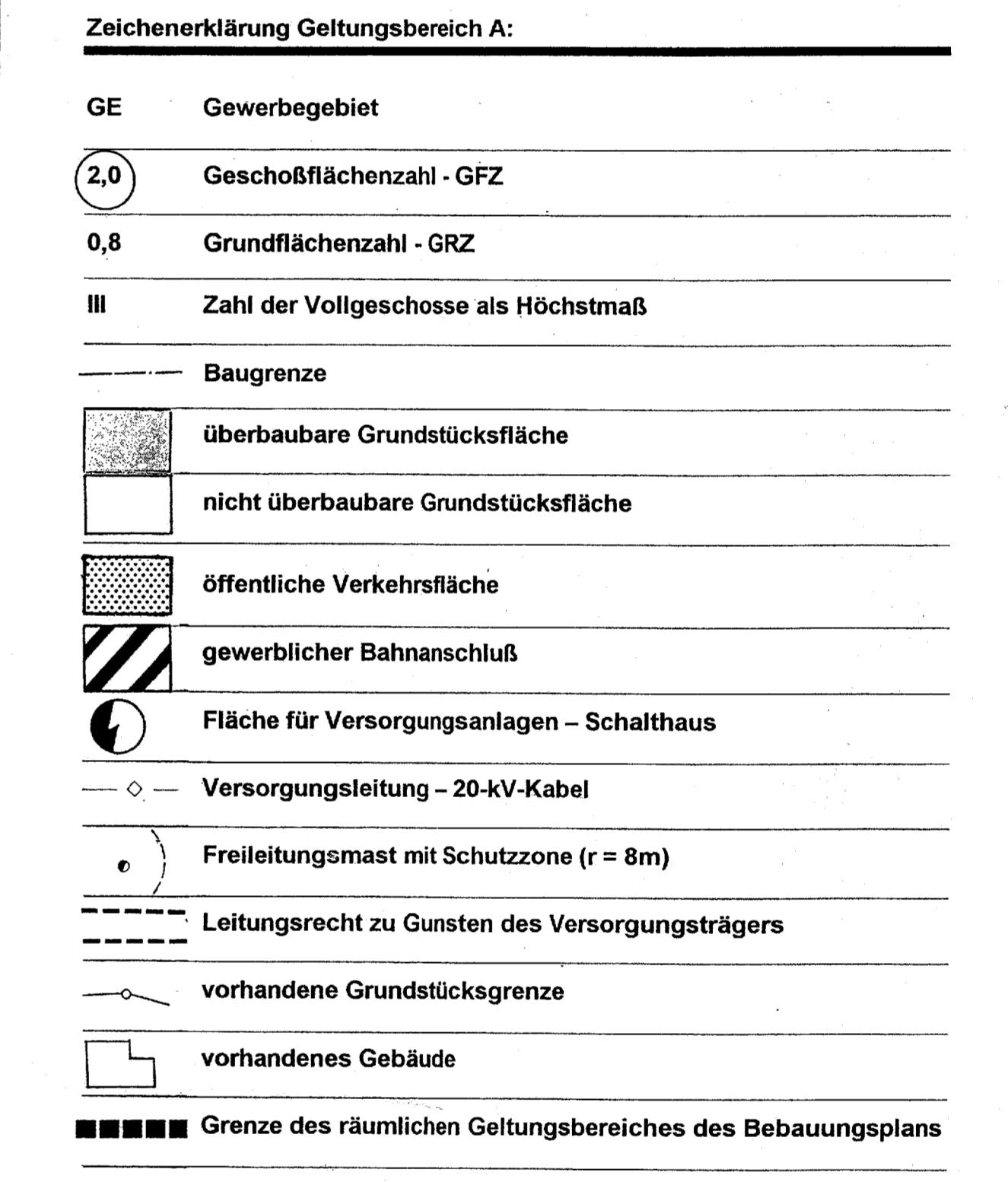
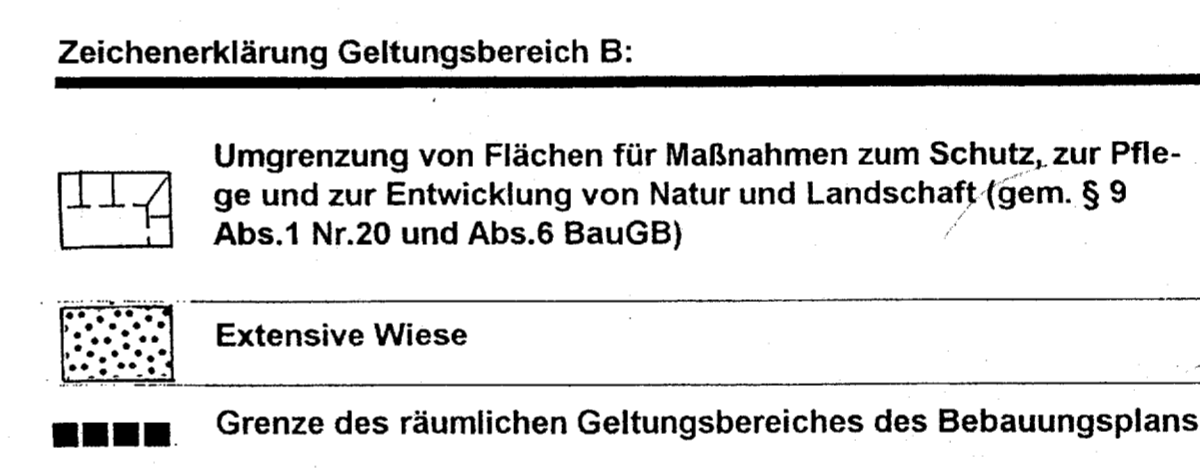
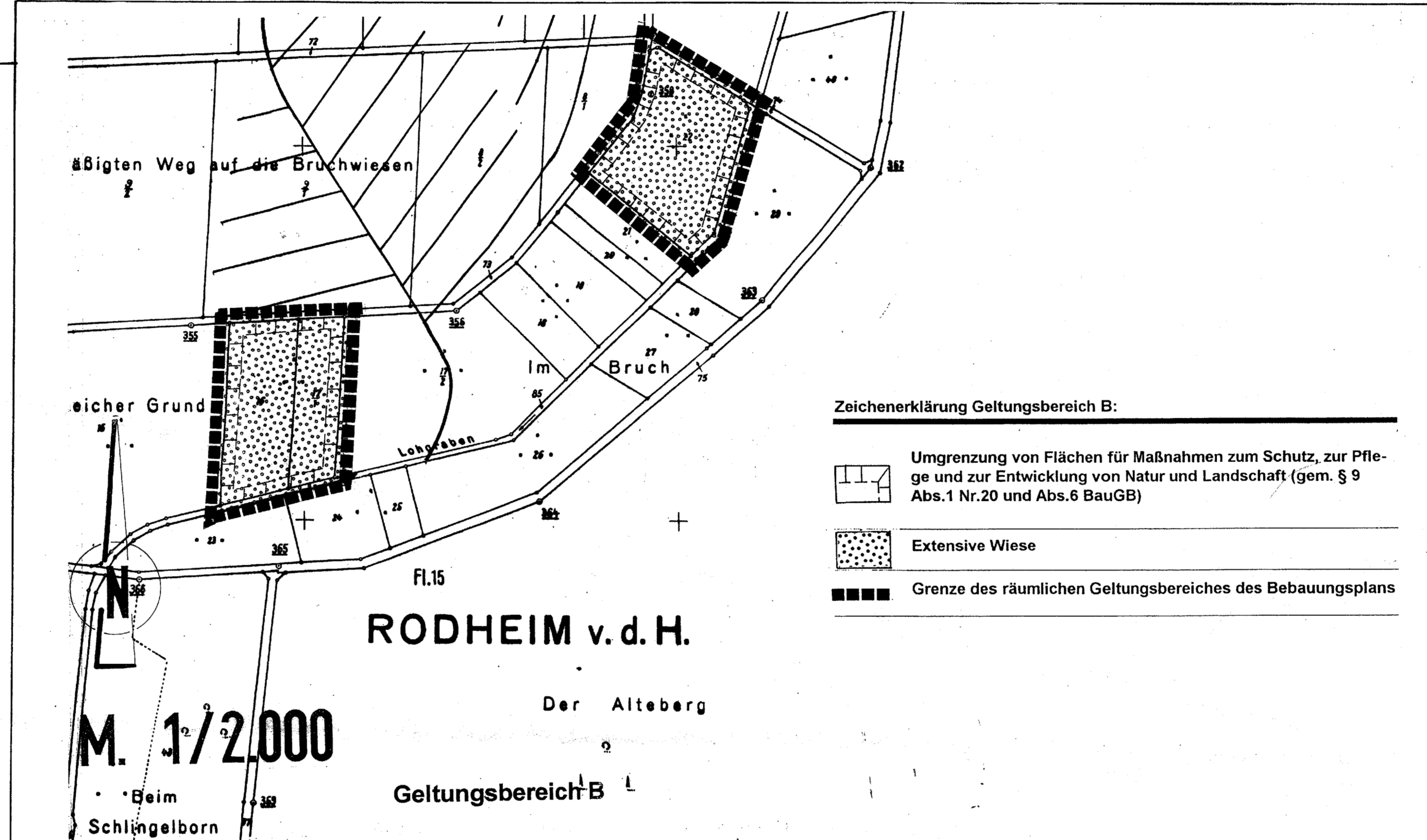
(Brechtel) Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.06.2000
 Rosbach, den 06.11.2000

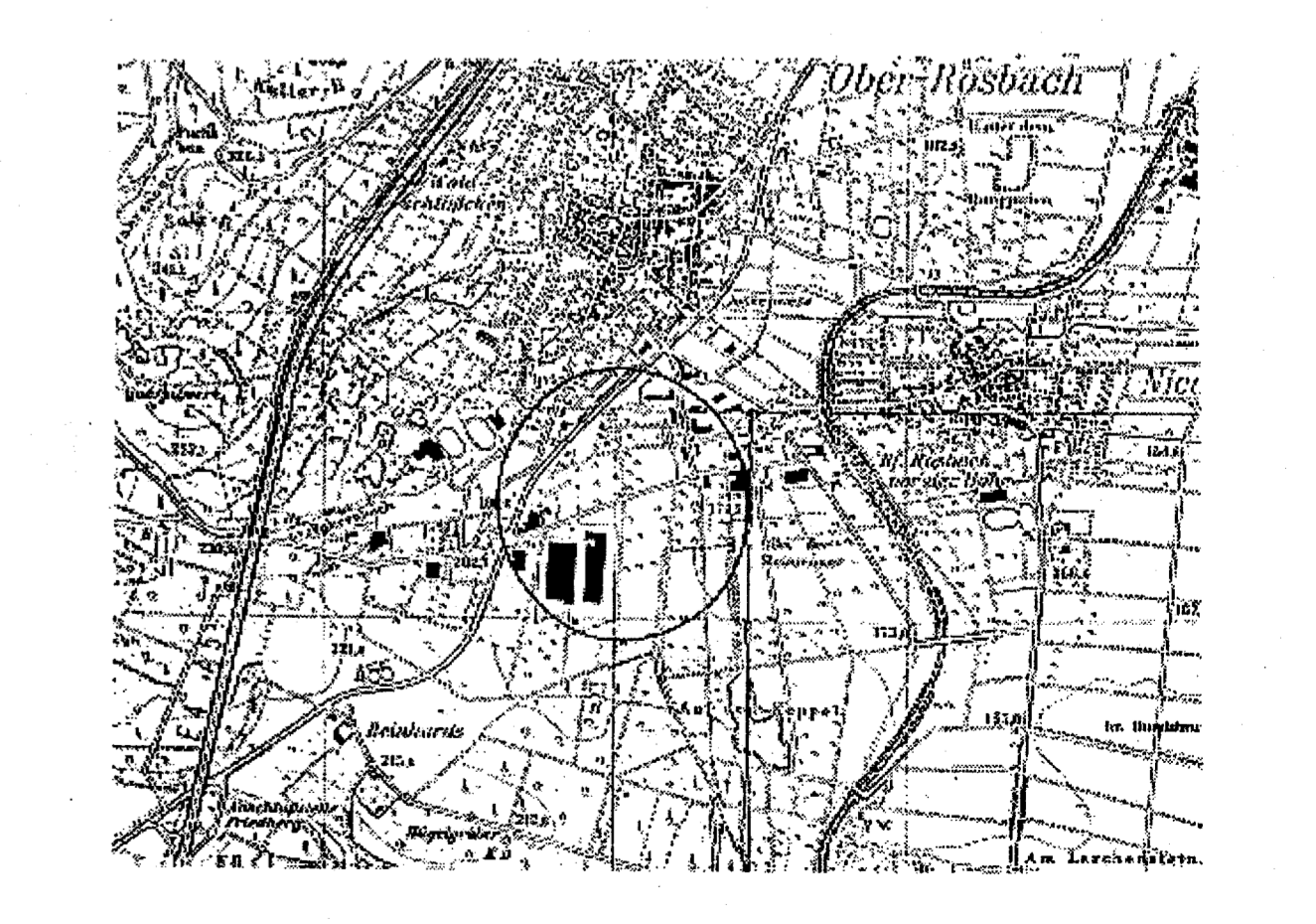
(Brechtel) Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten gem. § 10 BauGB am 03.11.2000
 Rosbach, den 06.11.2000

(Brechtel) Bürgermeister



STADT ROSBACH V.D. HÖHE
STADTEIL OBER-ROSBACH
 Bebauungsplan Nr. OR / 19
 „GEWERBEBEGBIET BEI DER SCHLANGENWIESE“
 Mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung:
 Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
 Planer und Architekt - SRL
 Ritterstraße 8
 61118 Bad Vilbel
 Tel: 06101 / 58 21 06
 Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: November 1997 / Februar 1998 / Juli 1999

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Stande vom 16.11.1987 übereinstimmen.
 Rosbach, den 16.11.1987
 Der Landrat des Wetteraukreises
 Katasteramt