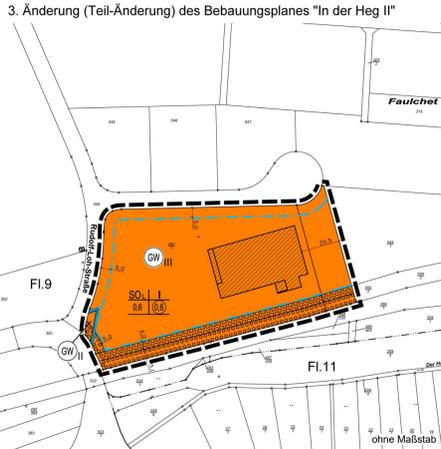
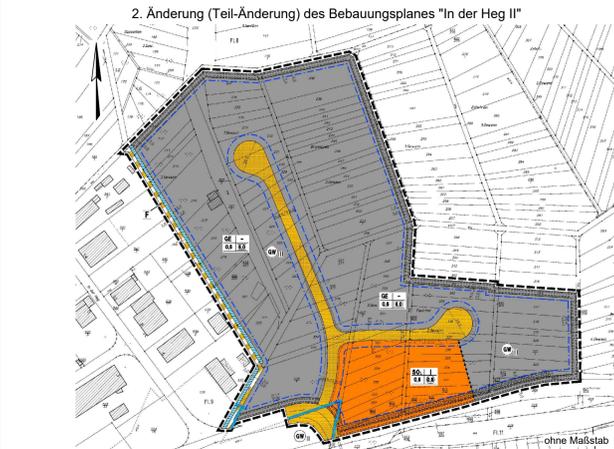


Hinweis:

Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen die Geltungsbereiche der 2. und 3. Änderung, rechtskräftig seit 2007 bzw. 2015. Diese Bebauungspläne werden daher mit Erlangen der Rechtskraft der 4. Änderung aufgehoben.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:



Planzeichenerklärung:



Textliche Festsetzungen:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
1.1 Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
1.2 Im Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt' dürfen für einen Lebensmittelmarkt Verkaufsstellen von maximal 1.200 m² eingerichtet werden.
1.3 Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig.
1.4 Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.5 Definition der abweichenden Bauweise: Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.
1.6 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
2.1 Im Industrie- und Gewerbegebiet sind die Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Wasserundurchlässige Bauweise muß nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserdurchlässig hergestellt werden.

- 2.2 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)
3.1 Der Leitfadens 'Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BimSchG' (KAS-18), 2. Fassung, Stand November 2010, ist zu beachten.
3.2 Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.
Tabelle: Max. zulässige Emissionskontingente LEX
Gebiet | LEX (dB(A))
6:00 - 22:00 h | 22:00 - 6:00 h
Industriegebiete | 65 | 50
Gewerbegebiete | 60 | 45
Sondergebiet | 60 | 45
3.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5.

- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)
6.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
6.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Table with 2 columns: Name of tree/shrub and its Latin name. Rows include Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Sandbirke, Espe/Zitterpappel, Hasel, Salweide, Hundrose, Faulbaum, and various other species.

- (* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
6.3 Standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung sind auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraße in einem max. 15 m großen Abstand zu pflanzen.
7. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können.
7.2 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig.
8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
8.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III des Tiefbrunnen Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1973 ist zu beachten.

- 8.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden.
8.3 Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbeanlagen sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 und der L 3043 führen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 13.11.2017 beschlossen.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 29.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB: Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 22.01.2018 durchgeführt.

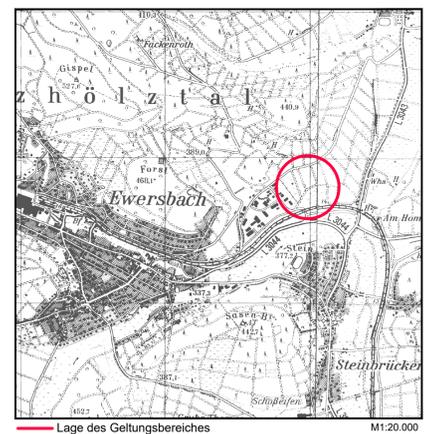
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB: Der Bebauungsplan hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 01.10.2018 bis einschl. 02.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB: Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 17.09.2018 vorgenommen.

Einholung von Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB: Der Bebauungsplan wurde nach den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB geändert. Für diese Änderung wurden die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.11.2018 eingeholt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2019 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.
Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Gemeinde Dietzhölztal
4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Heg II" (Teil-Änderung), Gemarkung Straßensbach

Table with 4 columns: Bearbeiter, Gezeichnet, Geprüft, and Stand. Values include I. Zillinger, Gawelek, 01.04.2019, and 1705/1.