Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr.2/2007 "Gewerbegebiet Staudenäcker"

Textfestsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Die Baugebiete GEe 1 bis GEe 6 gemäß Planzeichnung werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Betriebe mit einem nicht nur untergeordneten Verkehrsaufkommen im Güter-, und Wirtschaftsverkehr, wie Speditionen und Logistikbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 u. Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 können abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten und Kinos nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Emissionskontingente LEK in dB

Teilfläche	*Emissionskontingente*	
	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GEe1	*55*	*40*
GEe2	*57*	*42*
GEe3	*60*	*45*
GEe4	*55*	*40*
GEe5	*57*	*42*
GEe6	*60*	*45*

Bezugsgebiet k für die Emissionskontingentierung gemäß Anhang A.4 der DIN 45691 ist ausschließlich die westlich des Plangebietes und südlich der Strasse „Staudenring" gelegene Bebauung."

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

2.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Garagengeschosse nicht berücksichtigt (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Für die Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei maximale Gebäudelängen von 100 m zulässig sind.

3.2 Ebenerdige Stellplätze und Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung mit "öG-1" bezeichnete öffentliche Grünfläche dient der Durchführung der unter der Textfestsetzung 7.2 bezeichneten Maßnahmen sowie der Unterbringung eines unbefestigten Wirtschaftsweges mit einer Breite von bis zu 3 Metern von der nördlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu der südlich festgesetzten Waldfläche.

4.2 Die in der Planzeichnung mit "pG-1" bezeichnete private Grünfläche dient der Sicherung einer bereits verwirklichten Ausgleichsmaßnahme (Heckenpflanzung) aufgrund von Eingriffen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Am Weiher I".

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit "L 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belasten.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	*erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB*		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume 1) und ähnliches*
I	*35*	*30*	*-*
II	*35*	*30*	*30*
III	*40*	*35*	*30*
IV	*45*	*40*	*35*
V	*50*	*45*	*40*
VI	*2)*	*50*	*45*
VII	*2)*	*2)*	*50*

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche M-1

Auf der in der Planzeichnung mit „M-1" gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Nadelholzbestände sukzessive zu entfernen. Insgesamt ist ein arten- und strukturreicher Laubwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zielbestockung ist ein naturnaher Laubwald mit überwiegend Eichen- und Buchenbeständen sowie beigemischten Edellaubhölzern.

Die Nadelbäume sind sukzessive zu entnehmen und durch Baumarten der Pflanzenliste B zu ersetzen. Eine bereits vorhandene Naturverjüngung der Zielbestockung ist zu fördern.

7.2 Maßnahmenfläche M-2

Die in der Planzeichnung mit „M-2" gekennzeichnete Fläche ist als vegetationsarme Sukzessionsfläche herzustellen und zu erhalten. Für die Oberflächenausbildung sind auf Bereichen von ca. 200-300 m² sandige Substrate sowie partiell auch schottriges Material zu verwenden. Übermäßiges Gehölzaufkommen ist regelmäßig und abschnittsweise zu beseitigen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M-2" ist die Herstellung bzw. der Fortbestand einer max. 3 m breiten und unbefestigten, bewachsenen Wegeverbindung zulässig.

7.3 Maßnahmenfläche M-3

Auf der in der Planzeichnung mit „M-3" gekennzeichneten Fläche sind gestufte Waldaußenränder mit einer Tiefe von 25 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (2 m Krautsaum, 8 m Strauchzone, 15 m Übergangszone). Bäume mit Wuchshöhen von mehr als 20 m sind zu beseitigen.

Hierfür sind vorwüchsige Waldbaumarten sowie nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze zu entfernen. Ältere Bäume mit Solitärcharakter sollen bis zum natürlichen Abgang verbleiben, sofern deren Wuchshöhe nicht an die Baugrenze heranreicht. Die geschaffenen bzw. entstehenden Lücken sind mit Strauchgehölzen zu schließen. Entlang der Außenränder ist ein 2 m breiter Saum gehölzfrei zu halten und max. einmal jährlich bzw. mind. alle zwei Jahre einmal zu mähen oder zu mulchen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind Arten gemäß Pflanzenliste A zu verwenden.

7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Dachflächen und befestigten Flächen im Gewerbegebiet anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Maßnahme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis im Einzelfall nicht erteilt werden kann, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln, um eine zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation der Stadt Kelsterbach zu ermöglichen.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Anpflanzung von Baumreihen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind zwischen Fahrbahnbereich und den Fuß-/Radwegen im Bereich der straßenparallelen Parkstreifen insgesamt mindestens 28 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind für den Straßenraum geeignete Bäume entsprechend Pflanzenliste C zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang (StU) von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3x verpflanzt (3xv) -Qualität gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist eine einheitliche Artenauswahl zu treffen.

Je Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 5 m² Größe unversiegelt zu halten. Bäume im öffentlichen Raum sind in Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

8.2 Anpflanzung von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P-1" gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens ein Strauch je 1,5 m² anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Neuanpflanzung zu integrieren und können angerechnet werden. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste D zu verwenden. Die Mindesthöhe für Sträucher beträgt 80 cm (mindestens 2xv-Qualität gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen).

8.3 Erhaltung von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P-2" gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzungen einheimischer Laubbäume entsprechend der Vorschlagsliste D zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 14-16 cm). Abgängige Strauchgehölze sind gleichwertig zu ersetzen (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2xv, Mindesthöhe 80 cm gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen).

8.4 Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind die Dachflächen zu mind. 50 % extensiv zu begrünen. Die für die Begrünung vorgesehenen Dachflächen im Gewerbegebiet sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung auszuführen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

8.5 Begrünung von Stellplätzen

Für die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 5 Stellplätze) sind standortgerechte Bäume als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb entsprechend Vorschlagliste C in einer unbefestigten, begrünten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen). Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen oder begrünungsfähigen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Auf die sonstigen Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach zur Begrünung wird hingewiesen (Herstellung unbefestigter Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m², Unterteilung durch raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen bei Stellplätzen mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche).

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Böschungen und Stützmauern dürfen soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken errichtet werden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

B Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Abs. 1 und Abs. 4 HBO)

1.1 Dachausbildung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die für die Begrünung vorgesehenen Dachflächen im Gewerbegebiet sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung auszuführen.

1.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Jeweils die Hälfte dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Vorschlagliste C und D zu bepflanzen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen herzustellende Pflanzflächen können angerechnet werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (mindestens 3xv-Qualität gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) aufweisen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2 Festsetzungen aufgrund des Hessischen Wassergesetzes (§ 42 Abs. 3 HWG)

Die Anlage von Zisternen mit der Möglichkeit einer Brauchwassernutzung ist zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 25.06.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach vom 06.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker" in seiner Sitzung am 25.06.2007 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach vom 06.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.07.2007 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 17.08.2007 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker" mit Begründung in seiner Sitzung am 06.07.2009 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 17.08.2009 bis 18.09.2009 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach vom 07.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen währen der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 13.08.2009 von der Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.08.2009 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.09.2009 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.05.2010 gewürdigt.

Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs geführt haben.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 01.12.2009 die Änderung des Planentwurfs gebilligt und die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2009 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.01.2010 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.05.2010 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 03.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker" als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Kelsterbach, den 22.07.2010 .... Bürgermeister

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach vom 29.10.10 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Genehmigt
am 5. Oktober 2010
Az.: III 31.2-61d02/01-37
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Martina Dittel-Ueder

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 03.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker" zur Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans zur Satzung stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 29. OKT. 2010

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06. Mai 2005 (GVBl: Hess. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl: Hess. I S. 792)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Europaplatz 5, 64293 Darmstadt

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Darmstadt, den 05.07.2010
Im Auftrag
(Brehm)

Stadt Kelsterbach
6. JULI 2010
Abt: I3

Auftraggeber:	**Stadt Kelsterbach** Mörfelder Straße 33 65451 Kelsterbach
Projekt:	**Bebauungsplan Nr.2/2007 "Gewerbegebiet Staudenäcker"**
Plan:	**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

	Name	Datum
Bearbeitet	Kn	10.03.10
Gezeichnet	dre/we/sp	07.01.10
Geprüft		

Maßstab	1 : 1.000
Projekt.-Nr.	PK07-052
Plan-Nr.:	S
Rev.:	A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel.: 0631 / 36245-0, Fax: 0631 / 36245-99, Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbH.de
Brahmsstraße 11, 67655 Kaiserslautern, Tel.: 0631 / 36245-0, Fax: 0631 / 36245-99, Mail: FIRU-KL2@FIRU-mbH.de
Reinhardtstraße 27C, 10117 Berlin, Tel.: 030 / 288 775-0, Fax: 030 / 288 775-29, Mail: FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de
Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 830 8670, Fax: 0681 / 830 8767, Mail: FIRU-SB@FIRU-mbH.de
Internet:www.FIRU-mbH.de

Ablage: