FESTSETZUNGEN:

BEBAUUNGSPLAN NR.: 3A, GEWERBEGEBIET INCL. 3. ÄNDERUNG

1. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Gewerbegebiet"

Der von der Gemeindevertretung am 23.11.1979 beschlossene und durch den Regierungspräsidenten Darmstadt am 15.10.1979 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3a sowie die 1. Änderung, genehmigt am 25.07.1998 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.,

2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BAUNVO)
Ausnahmen nach § 8 ABS. 3, Nr.1 BAUNVO sind gemäß § 1 ABS.5 BAUNVO allgemein zulässig.

Die Errichtung von eigenständigen Wohngebäuden alleine ist nicht gestattet.
In Büro-, Verwaltungs- und Gebäuden mit Dienstleistungsfunktionen dürfen je eine Wohnung eingebaut werden. Je Grundstück kann nur eine Wohnung eingerichtet werden unabhängig von der Grundstücksgröße.

2.1 Gebiet der Wasserschutzzone II (WSZ II) im Nordosten der Erweiterung des B.- Planes Im Bebauungsplan dargestellt durch die schraffierte Fläche

Die Baugrenze ragt in den südöstlichen Teil der WSZ II hinein (im B.-Plan schraffiert).
Größere Bodeneingriffe in diesem Bereich sind unzulässig. Ein Eingriff ins Grundwasser ist ausgeschlossen. Eine Bebauung dieses Bereiches kann durch eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der WSVO von der unteren Wasserbehörde zugelassen werden, wenn:
.1 eine Flachgründung des Gebäudes erfolgt, Tiefgeschosse sind ausgeschlossen.
.2 für die Behelzung keine wassergefährdenden Brennstoffe verwendet werden, Lagerung von wassergefährdenden Brennstoffen ist strikt verboten.
Ausgeschlossen von einer Ausnahmegenehmigung sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. lagern, Betriebe die Flüssige fossile Brennstoffe einsetzen, chemische Betriebe, Tankstellen etc. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig. Zisternen können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß der Überlauf an die Abwasserkanalisation angeschlossen ist.
Bei der Planung ist darauf zu achten, daß keine Kanalisation oder Strassen im Bereich der WSZ II verlaufen. Sollten sich Ausnahmen nicht vermeiden lassen, müssen besondere Schutzmaßnahmen bei der Ausführung ergriffen und nachgewiesen werden. Die Kanalisation muß DIN gerecht für Verlegung in WSZ II ausgeführt werden (Doppelwandige Verlegung -Schutz- & Medienrohr etc.). Strassen müssen gemäß der Richtlinien im Strassenbau im Wasserschutzgebiet erstellt werden. Notwendige Abwasserkanäle sowie Regenwasserzisternen sind vor Inbetriebnahme und in Abständen von 5 Jahren einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Abstandsflächen (unbebaubar) sind in das Schutzgebiet verlegt. Die Restfläche zum nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.: 3 A ist Grünfläche.

Als Anhaltspunkt für die Nutzung der Grünfläche durch die Gemeinde gilt:
Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Ober - Mörlen / Ortsteil Ober - Mörlen, Wetteraukreis, vom 9.10.1987.
Insbesondere gilt § 3, 2. Engere Schutzzonen (Zone II)

Für eine beabsichtigte Bebauung in dem Wasserschutzgebiet (Zone III) sind die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 09.10.1987 strengstens zu beachten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Z (Zahl der Vollgeschosse)	(2)	(3)
GRZ (Grundflächenzahl)	0,8	0,8
GFZ (Geschossflächenzahl)	1,2	1,6
Gebäudehöhen normal in m (+/- 0,00= OKFFB EG)	9,00	14,00

Die Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern bis Oberkante Attika, bei Satteldächern bis zur Traufe. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2,50 m in besonderen Fällen (Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage usw.) überschritten werden.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 30 cm über Geländehöhe liegen. Als Geländehöhe wird die mittlere Höhe des unbebauten Grundstückes bestimmt. Sind Verladerampen notwendig, so darf die Rampenhöhe max. 1,35 m über der Geländehöhe (Hoffläche) betragen.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten die Bestimmungen der Hessischen Bäuordnung (HBO) § 6.

5. Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Wetteraukreis anzuzeigen.

6. Garagen und Stellplätze, Interne Verkehrsflächen, Verkehrsflächen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die notwendige Zahl der Stellplätze ist im Bauantrag nachzuweisen.
Interne Verkehrsflächen sind nur im Bereich der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten sind entsprechend der Nutzung des Grundstückes vorzusehen. Im Bebauungsplan sind Zufahrten zu den Parzellen eingetragen, diese sind nach Möglichkeit beizubehalten.

7. Baugestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als flachgeneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung soll bei Flachdächern max. 20° nicht überschreiten.
Satteldächer sind zugelassen mit einer max. Dachneigung von 38°.

8. Private und öffentliche Grünflächen

In Gewerbegebieten sind 80 % der nichtüberbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25% ige Baum- und Gehölzpflanzung aus unten stehender Pflanzenliste einschließen. (1 Baum < 40 qm, 1 Strauch < 2 qm).

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen und PKW Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein Baum aus unten stehender Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzenliste Bäume:

einheimische Obstbäume	Hainbuche	Vogelkirsche	Stieleiche
Feldahorn	Esche	Schwarzerle	Bruchweide
Winterlinde	Traubeneiche	Sommerlinde	

Pflanzenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	Feldahorn	Hainbuche	Liguster	Kornelkirsche

9. Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte berechtigen die Deutsche Bundespost sowie ihre Nachfolgegesellschaften auf den betreffenden Grundstücksflächen Fernmeldekabel zu verlegen, zu unterhalten und zu betreiben.
Über und in unmittelbarer Nähe der Kabel (beiderseits 40 cm) dürfen keine Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die Kabel gefährdet oder beschädigt werden können. (z.B.: Baumpflanzungen, Anlage von Entwässerungsgräben, Einfriedigungen und dergl.). Vor unvermeidbaren Aufgrabungen und sonstigen Arbeiten im Schutzbereich der Kabel ist der Betreiber rechtzeitig zu benachrichtigen damit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kabelbeschädigungen getroffen werden können.
Bei Planung von Tankanlagen für Mineralöle (z.B.: Heizöltanks, zugelassen nur für Produktionszwecke) in einem Abstand von weniger als 5,00 m muß ebenfalls der Betreiber rechtzeitig verständigt werden.
Zur Ausübung der Leitungsrechte ist vom Betreiber, soweit erforderlich, mit dem jeweiligen Grundstückseigentümern noch eine besondere Vereinbarung zu treffen.

10. Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen ist so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung oder Blendung der Verkehrsteilnehmer auf Überörtlichen Straßen nicht erfolgt.
Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in diesem Gebiet sind zu Überörtlichen Straßen hin mit einem Blendschutzzaun oder mit einer lückenlosen und immergrünen Hecke so abzuschirmen, daß eine Beeinträchtigung oder Blendung des Überörtlichen Verkehrs ausgeschlossen wird.
Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art), soweit sie von der BAB einzusehen sind, ist gemäß Bundesfernstraßengesetz im 100 m Bereich, entlang der BAB und der projektierten B275 und Verbindungsgange im 40 m Bereich gemessen vom äusseren befestigten Straßenrand, untersagt (Über 100 m bzw. 40 m vom Straßenrand entfernt, ist gemäß §§ 33,'44 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsbehörde einzuschalten).

11. Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den privaten Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer zugeleitet werden.

12. Schall- und Immissionsschutz

Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01.11.1998 sind nur solche Betriebe zugelassen, in deren Einwirkungsbereich - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebs - die ausbreitungswirksamen Schallleistungspegel LWA in db(A) je m² nicht überschritten werden.
Flächenbezogene Schallleistungspegel LWA':

Gewerbegebiet GE	65 dB (A)	Tag
	50 dB (A)	Nacht

Außerdem sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß Rauch- und Geruchsbelästigungen nicht entstehen können, und bei denen die vorstehenden Festsetzungen in keinem Fall überschritten werden. Es wird hier bestimmt, daß zu jedem Bauantrag ein Nachweis über den Lärmschutz und die Luftreinhaltung zu erbringen ist.

13. Energieversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Erdgas ist sichergestellt. Hausanschlüsse sind mit der Oberhessischen Gasversorgung GmbH, Friedberg abzustimmen.

Für die Elektroversorgung ist die OVAG, Friedberg zuständig. Bei einem Leistungsbedarf von über 200 kW ist eine private Trafostation zu errichten.

14. Ausgleichsmaßnahmen

.1 Renaturierung der Zufahrtsstraße zur Stockbornquelle

Vom nordöstlichsten Punkt der Erweiterung des Gewerbegebietes verläuft eine asphaltierte Straße nach Norden entlang der WSZ I zur Stockbornquelle. (Die Straße ist im B.-Plan feinschraffiert dargestellt). Die Straße wird entfernt. Das Gelände wird dem bestehenden Freigelände angepaßt. Zum Schutz der Stockbornquelle wird im Radius der Kurve eine Erhöhung der Fahrbahn erfolgen, damit kein Oberflächenwasser über die Strasse ins Einzugsgebiet WSZ II abfließen kann.

.2 Usa - Wehr an der Grenze der Gemeinde Ober - Mörlen (hier: Langenhain - Ziegenberg) zum Kreis Usingen.

Das Gelände, auf dem das Wehr liegt, wird als Geltungsbereich diesem Bebauungsplan zugeordnet. (Ein Auszug aus der "Topographischen Karte" liegt bei.
Das Wehr wird nach modernen Maßnahmen des Wasserbaues umgebaut. Insbesondere wird die Durchgängigkeit für Fische ermöglicht.

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BESTEHENDES GEWERBEGEBIET
- GRENZE DES ALTEN BEBAUUNGSPLANES GELTUNGSBEREICH ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
- ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNGEN
- TRENNUNG PARZELLEN UNTERSCH. NUTZUNGEN
- ABGRENZUNG GEBIET WASSERSCHUTZZONE II
- GEBIET WASSERSCHUTZZONE II
- GEBIET der zu renaturierenden Straße
- GE (3) / 0,8 1,6 / 0 — GE - GEWERBEGEBIET; ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GRUNDFLÄCHENZAHL; GESCHOSSFLÄCHENZAHL; OFFENE BAUWEISE
- MI — MISCHGEBIET NACH § 6 BauNVO
- GE — GEWERBEGEBIET NACH § 8 BauNVO
- BAUGRENZEN
- BAUGRENZEN UND GRENZE WSZ II
- VERKEHRSFLÄCHEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WASSERLEITUNGEN
- LEITUNGSRECHTE
- GRÜNFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
- BEBAUBARE FLÄCHE
- PFLANZGEBOT BÄUME / STRÄUCHER
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.'1 Nr. 25 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- TRAFO - STATION ALLGEMEIN (OVAG) (Priv.Stationen sind nicht eingetragen)
- VORH. 20 kV - KABEL
- Parkplatz

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB wurde am 30.08.2000 und 14.03.2001 von der Gemeindevertretung gefaßt und am 24.08.2001 im "Amtsblatt der Gemeinde Ober-Mörlen" Nr. 34 vom 24.08.01 bekannt gemacht.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB des Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 17.05.2004 bis 21.06.2004 durchgeführt.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE nach § 4 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB des Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 17.05.2004 bis 21.06.2004 durchgeführt.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
OFFENLEGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 17.05.2004 bis 21.06.2004 durchgeführt.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS erfolgte nach § 10 Abs. 1 BauGB des Entwurfes mit Begründung durch die Gemeindevertretung am 16.12.2004	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung sowie der Ort der Auslegung für die Einsichtnahme wurden in den Ober-Mörlener Nachrichten, Nr. 19 am 07.05.2004 bekannt gemacht.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister
Die Rechtskraft trat am 28.01.2005 ein.	Ober-Mörlen, den ..... Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.: 3 A, GEWERBEGEBIET INKL. 3. ÄNDERUNG

GEWERBEGEBIET OBER - MÖRLEN

INCL. ERWEITERUNG NORDOSTEN

GEMEINDE OBER - MÖRLEN

Maßstab: 1 : 1.000

Inhalt: NR. 3A, GEWERBEGEBIET INKL. 3. ÄNDERUNG

Aufgestellt: (15.11.2000) (20.08.2002) (22.10.2002) (07.10.2003) (13.11.2003) (05.03.2004) (17.04.2004) (28.04.2004) 21.03.2005

FISCHER-CONSULT GMBH
35510 Butzbach, Kugelherrenstr.4, Telefon (06033) 971036+37 Fax 971038