



Rechtsgrundlagen

Baugesetzlich i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Baumzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katalistermäßige Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 14 m Gebäudeoberkante/Firsthöhe (OK_{max}/Firsthöhe)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche in GE und GI (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche in GE und GI (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.2.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Regenrückhaltebecken
- 1.2.5.1.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.5.1.2 20-kV Freileitung mit Schutzstreifen
- 1.2.5.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.6 Überschwemmungsgebiet (Schwungbach)
- 1.2.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.6.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)
- 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.9.1.1 Entwicklungsziel extensive Grünlandnutzung
- 1.2.9.1.2 Entwicklungsziel Auwald
- 1.2.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Obere Surbach GmbH zu belastende Flächen
- 1.2.10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.10.4 Baubeschränkungszone
- 1.2.10.5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.11.1 Gestaltung der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)
- 1.2.11.2 Stromleitung der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.1 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt:
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Surbach“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ werden durch den Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 2. Änderung aufgehoben.
Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO gilt für die Teilgebiete:
 In den Teilgebieten GI, GE 1, GE 2 und GE 5 sind Wohnungen i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt:
 Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.
 Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.
 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gilt:
 Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist in den Teilgebieten ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel einzuhalten.

GI	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
60 dB(A)/m ²	60 dB(A)/m ²	55 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²	55 dB(A)/m ²

 Der Nachweis zur Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO gilt:
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsräumen in den Industrie- und Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:
 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gilt:
 Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der Landesstraße L 3054, gemessen vom südlichen Rand der befestigten Flächen, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdfläche liegen, nicht errichtet werden.
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
 2.7 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind extensiv als Grünstreifen zu pflegen. Grundstückszufahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von 15 m in Grundstück zulässig.
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 2.8 Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung (Plankarte 1)
 Maßnahmen: Die Flächen F1 sind als Dauergrünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite Mahd gegebenenfalls ab 1. September vorzunehmen. Anstelle einer zweiten Mahd kann eine Beweidung erfolgen. Die Mahd ist abzuräumen/transportieren. Umbruch, Entwässerung, Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig.
 2.9 Entwicklungsziel: Auwald (Plankarte 2)
 Maßnahmen: Die Fläche ist durch natürliche Sukzession zu Auwald zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind unzulässig.
 2.10 Die Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Höflchen ist nur in wasserundurchlässiger Weise zulässig (z.B. breifugig verlegtes Pflaster, Schottersteinen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwasserergänzung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB gilt für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens:
 Auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Im Randbereich sind Gehölze zu pflanzen.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 2.12 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubbäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind je ein Baum I. und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, fünf Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80 - 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Festsetzungs- und Entwicklungspläne sind mindestens 3 Jahre durchzuführen.
 2.13 Artenlisten (Auswahl zu 2.12):

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Comus sanguinea - Hartweige
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Corylus avellana - Hasel
Castanea sativa - Haselnuss	Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Buche	Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche	Lonicera xylosteum - Heckenrose
Prunus avium - Vogelkirsche	Pinus sp. - Kiefer
Quercus petraea - Traubeneiche	Rosa canina - Hundrose
Quercus robur - Stieleiche	Rubus fruticosus ssp. - Brombeere
Salix caprea - Salweide	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche	Viburnum opulus - Gewöhnliche Schreebelle
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.14 Entlang der südlichen 12 m breiten Erschließungsstraßen sind einseitig heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in 2,50 m breiten Pflanzstreifen im Abstand von 15 m zu pflanzen, zu versäen und mit Schutzvorrichtungen zu versehen.
 2.15 Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Planzeichen und -streifen anzulegen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkröniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
 2.16 Artenlisten (Auswahl zu 2.14 und 2.15):

Laubbäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Vogelkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Dachgestaltung:
 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:
 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schieferbraunen bis anthrazitbraunen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 15° Dachneigung sind Beklebung und Treppeneindeckung zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
Fassadengestaltung:
 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Fassadengestaltung:
 Glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Die Fassaden sind in Abständen von maximal 20 m mit senkrechten Gleitverankerungen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regentähne, Rankengerüste).
Werbeanlagen:
 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Werbeanlagen:
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Werbung an feststehenden Masten darf die Höhe der Gesamtlänge 40 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei der Installation einer funktechnischen Anlage ist eine Höhe des Mastes bis zu 50 m zulässig. Die Größe der Werbeschilder darf eine Gesamtfläche von 120 m² nicht überschreiten.
 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen innerhalb des 20 m breiten Freihaltstreifens entlang der L 3054
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung von sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
 - Bandenwerbung
Einfriedigungen:
 3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedigungen:
 Grundstücksanfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zuzüglich eines Überstreifens zulässig. Grundstücksanfriedigungen sind mit heimischen Laubbäumen oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Grundstücksoberflächen:
 3.5 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksoberflächen:
 Die Grundstücksoberflächen, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, sind im Gewerbegebiet zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1:2, Fassadenbegrünung mit 2 m² pro Kletterfläche angerechnet.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt:
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltefähigkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/m² bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabensystem bzw. in die Kanalisation abzuleiten.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Wenn bei Erarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 BImSchG).
 5.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Befehle entgegenstehen (§ 50 Abs. 2 Satz 1 HWG).
 5.3 In der Gemeinde Hiltberg geht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Halbrettungsweg zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgerätee der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 0,80 m bei den zum Anlegen bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximale zulässige Brüstungshöhe von 0,80 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anlegen bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.04.2012
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.04.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 11.06.2012

Ausfertigungsvormerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Hiltberg, den _____
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerke:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
 Hiltberg, den _____
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerke:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
 Hiltberg, den _____
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

