

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „GEWERBE GEBIET AM OHLENBERG“ DER
GEMEINDE ERZHAUSEN**

- A PLANUNGSREICHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- D EMPFEHLUNGEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132]) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ in Erzhausen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 (3) BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Kennziffer 2: maximal II
Kennziffer 3: maximal III

2.2 Zulässige Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Alle Kennziffern: 0,8

2.3 Zulässige Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

Kennziffer 2: 1,6
Kennziffer 3: 2,0

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Kennziffer 2 und 3: Offene Bauweise.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Kennziffer 2 und 3: 1000 qm

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) i.V.m § 87 HBO)

1.0 Grundstückseinfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig. Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Straucharten herzustellen.

C Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.0 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Standortgerichte Bäume und Sträucher sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen.

Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird.

Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in dem selben Umfang Baumanpflanzungen vorzusehen.

2.0 Anteil der begrüneten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 (1) HBO) sind zu 40 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (begrünte Fläche).

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der begrüneten Fläche.

3.0 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Zufahrten als zusammenhängende Grünfläche (- Rasenfläche oder bodenbedeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen) anzulegen. Darüber hinaus ist pro Grundstück im Vorgartenbereich ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich sind zusammenhängend intensiv (- 100 %ig) mit Bäumen und Sträuchern der Auswahlliste Pkt. 4.0 zu bepflanzen.

(1 Baum entspricht 10 qm, 1 Strauch 1 qm).

4.0 Pflanzliste

Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen.

Bäume u.a.:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus	- Esche
Pinus sylvestris	- Wald-Kiefer
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus minor	- Feld-Ulme

Obstbäume (Hochstamm) einheimische Arten

Sträucher u.a.:

Conicea xylostueum	- Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe

Für Vertikal- und Fassadenbegrünung geeignet sind u. a.:

als Selbstklimmer:

Efeu Hedera helix,

als Gerüstklimmer:

Waldrebe Clematis vitalba
Knöterich Fallopia oder Polygonum
Geißblatt Lonicera

5.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Platzflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, wasserdurchlässig herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.

Für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

D Empfehlungen

1.0 Regenwasserversickerung

Es wird empfohlen unbelastetes Dachniederschlagswasser zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung ist im Einzelfall genehmigungspflichtig.

2.0 Fassadenbegrünung

Für die fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung mit den in Ziffer 4.0 der Pflanzliste aufgeführten Pflanzen zu empfehlen.

3.0 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer, mit einer Dachneigung bis zu 20⁰ sollten mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden.

4.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Planbereich wird empfohlen, Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden (- z.B. „Weiße Wanne“).

Darmstadt, den 23.09.2002 Si/hh BP-E-41.doc