

**Textliche Festsetzungen zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Am Ohlenberg“
der Gemeinde Erzhausen**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- C Grünordnerische Festsetzungen**
- D Empfehlungen**
- E Hinweise**



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: info@planungsteam-hrs.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132] sowie § 81 (1) HBO zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ in Erzhausen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 8 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

GE – Gewerbegebiet

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentlichen Betrieben,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

2.0 Bauweise:

Abweichende Bauweise:

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge maximal 100 m beträgt.

3.0 Zahl der Vollgeschossen:

Maximal III.

4.0 Maß der baulichen Nutzung:

4.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximale GRZ beträgt 0,8.

4.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):

Die maximale GFZ beträgt 2,0.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße beträgt 1000 qm.

6.0 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen:

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Kennzeichnung:

Gemäß § 9 (5) BauGB ist die Parzelle Fl. 5, Nr. 32/20 als Fläche gekennzeichnet, bei der für Wohngebäude, die innerhalb des Bereiches der Endwuchshöhe der Bäume des angrenzenden Waldes liegen, besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Maßnahmen gegen umstürzende Bäume erforderlich sind.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

2.0 Feuerstätten:

Feuerstätten sind so auszubilden, dass von ihnen keine Gefahr für den benachbarten Wald (z.B. durch Funkenflug) ausgeht.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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 begrünter 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).

Diese Grünflächen sollen eine 25%-ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen (1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 1 qm).

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

3.0 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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.

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 in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Auch soll die Möglichkeit der Versickerung geprüft werden. 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“).

E HINWEISE

1.0 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Gruppenwasserwerkes „Groß-Gerauer Land“. Die Schutzgebietsverordnung und den daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 49/1970 S. 2317) sind zu beachten.

Insbesondere gilt es zu beachten, dass in der weiteren Schutzzone

- das Versenken von Abwasser,
- die Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien,
- die offene Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen und Giften,
- Treibstoff- und Ölleitungen

verboten sind.

Wassergefährdende Betriebe sind nur dann zulässig, wenn das anfallende Abwasser ordnungsgemäß aus der Schutzzone hinausgeleitet oder aufbereitet werden kann.

2.0 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu informieren.

3.0 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.