

16.04.2018

GEMEINDE ERZHAUSEN

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“

gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

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

Entwurf

GEMEINDE ERZHAUSEN

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“

gem. § 13 BauGB

Entwurf

Stand: 09.04.2018

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen **GE**

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB i. V.m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im bez. Baugebiet die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig:

1.1.1 Allgemein zulässig sind

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

1.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO und gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und der Zurschaustellung dienen (Bordelle und bordellähnliche Betriebe)
- Tankstellen

1.1.3 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- 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 soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

2.0 Bauweise

Abweichende Bauweise:

Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze zulässig ist. Zudem sind hier bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von bis zu 70 m zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,0.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal III.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.0 Grundstückseinfriedigung

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

6.0 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Standortgerechte 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 standortgerechte Baumanpflanzungen vorzusehen.

7.0 Anteil der begrünter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 (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 begrünter Fläche.

8.0 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 gemäß der Auswahlliste Pkt. 9.0 zu pflanzen.

9.0 Art der Gehölze (Pflanzliste)

Bäume (u.a.)

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hängebirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eßkastanie*	- Castanea sativa
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuß	- Juglans regia
Wildapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Stieleiche	- Quercus robur
Speierling	- Sorbus domestica
Elsbeere	- Sorbus torminalis

Sträucher (u.a.)

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna, C. laevigata
Pfaffenhütchen*	- Euonymus europa
Liguster*	- Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	- Rosa canina
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Haselnuß	- Corylus avellana
Alpen-Johannisbeere	- Ribes alpinum
Gewöhnliche Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Zwergmispel	- Cotoneaster integerrimus
Bibernell-Rose	- Rosa pimpinellifolia
Besenginster	- Sarothamnus scoparius
Besenheide	- Calluna vulgaris

* giftige Gehölze

Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % des Pflanzgutes nicht übersteigen; insbesondere Heckeneinfassungen mit Zypresse, Thuja, Abies Picea und Chamaecyparis sind zu vermeiden.

Tiefwurzelnende Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

10.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

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

11.0 Regenwasserversickerung / Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, unbelastetes Dachniederschlagswasser zu versickern oder in Zisternen (mit Überlauf in den Kanal) zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung ist im Einzelfall genehmigungspflichtig.

12.0 Fassadenbegrünung

Für die fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung zu empfehlen.

13.0 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollten mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

14.0 Grundwasser

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

15.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

E HINWEISE

16.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist in dem Baugebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Ebenso wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Als Ergebnis daraus können bauliche Vorkehrungen notwendig werden (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

17.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

18.0 Bodenschutz

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

Aufgestellt:

AG 5 Architekten + Stadtplaner, Darmstadt, den 16.04.2018