

Bebauungsplan 118-00 „Lindenstraße 46“, Ortsteil Hofheim

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - 1.1 Das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ mit Index 1 dient der Unterbringung eines Kraftfahrzeug-Handels sowie von Reparaturwerkstätten. Zulässig sind:
 - Ausstellungs- und Verkaufsräume/-gebäude für Kraftfahrzeuge (Neu- und Gebrauchtfahrzeuge)
 - Werkstatt- und Servicegebäude
 - Lager
 - Autowaschanlagen
 - Büroräume, auch Dienstleistungsbetriebe, die dem Autohandel dienen
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Park- und Ausstellungsflächen)
 - 1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ mit Index 2 sind nur Stellplätze für PKW (Park- und Ausstellungsflächen) zulässig. Hochbauten dürfen nicht errichtet werden.
 - 1.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 8 m nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1 m Höhe überschritten werden.
Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht zur jeweiligen Fassadenmitte, angegeben in Metern. Fassadensprünge gelten als neuer Abschnitt.
- 2 Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)

Im Bereich des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung sind nur Gehölze zulässig, deren Endwuchshöhe maximal 10 m beträgt.
- 3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 3.1 Private Wege, private PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - 3.2 Die Baufelddräumung/Fällung der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

- 3.3 Die Gehölze, die auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ vorhanden sind, sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die unbepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Eine Beweidung, Biozideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist heckenartig mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Für Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich Arten der folgenden Listen heimischer Gehölzarten zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:

Acer platanooides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemäß der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemäß der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL

Es können auch klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Baumarten verwendet werden.

Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 12-14 cm gemäß der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm gemäß der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm gemäß der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

- 4 Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 4.1 Entlang des Bahnlachgrabens sind außerhalb des Gewässerrandstreifens mit Index 1, Stützmauern zulässig.
- 4.2 Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Sie dürfen auch nicht als solche wirken. Sie sind als Holzzaun oder aus Drahtgeflecht anzulegen. Mauersockel sind für Zäune daher unzulässig, ausgenommen Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau. Die Einfriedigungen müssen mindestens 10 cm über geplantem Geländeniveau beginnen.
- 4.3 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur für im Geltungsbereich ansässige Unternehmen zulässig. Sie sind bis auf Traufhöhe (Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig und dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Reflektierende Farben und blinkende Beleuchtung sind nicht zulässig.

- 5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), besondere Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und Hinweise
- 5.1 Bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Fledermäuse oder europäische Vogelarten, im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt bzw. getötet oder deren Lebensstätten zerstört werden, besteht die Möglichkeit des Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Im Falle der Veränderung der baulichen Substanz (Abriss, Umbau, Sanierung) sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z. B. vorherige Kontrollen durch fachlich qualifizierte Personen, Durchführung der Baumaßnahmen in konfliktfreien Zeiten etc.). Vor Durchführung der baulichen Veränderungen wird die Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße empfohlen.
- 5.2 Gemäß Hessischem Wassergesetz sind im Gewässerrandstreifen mit Index 1, siehe Planzeichnung, keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. nicht zulässig. Im Gewässerrandstreifen mit Index 2 gelten diese Beschränkungen nicht.
- 5.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 5.4 Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 HWG):
Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das zweihundertjährige Hochwasser - hier: Gefahrsstufen „Gefahr“ -mittlere Überflutungshöhe 0,5 - 1,0 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.
- 5.5 Der Geltungsbereich ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese Grundwasser sicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherren und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für eventuelle Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es ist hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

- 5.6 Angrenzend an den Geltungsbereich war eine Flakstellung vorhanden. Weitere Erkenntnisse liegen noch nicht vor.

Stand: 12.01.2021

Aufgestellt:
INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

