TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerflächen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 1 sind die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß Planeintrag mit 12,0 m festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 2 sind die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß Planeintrag mit 24,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Maximalhöhe von baulichen Anlagen darf für eine Mobilfunkantennenanlage mit einer Höhe von bis zu 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die vorhandene Geländehöhe unmittelbar neben dem geplanten Bauvorhaben. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der baulichen Anlage.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2BauGB)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Für Nebenanlagen und Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,5 m beträgt die Abstandsfläche zu Nachbargrenzen mindestens 1,0 m, soweit sie nicht gemäß § 6 Abs. 10 HBO ohne Abstandsfläche zulässig sind.

4.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Schaffung von Fledermaussommerquartieren
Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Potenzials für ein Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus ist bei Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden pro Gewerbegrundstück an oder in der Gebäudefassade mindestens ein artspezifischer Quartierkasten oder Quartierstein für spaltenbewohnende Fledermäuse aufzuhängen bzw. einzubauen.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Sperlings
Bei Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden sind pro Gewerbegrundstück an oder in geeigneten Gebäudefassaden mindestens zwei artspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen bzw. einzubauen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen
Als Ersatz für die Lebesraumverluste der Zauneidechse sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft alle 10 qm eine artgerechte Habitatstruktur für die Zauneidechse herzustellen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen und nach Realisierung des Lärmschutzbauwerks ggf. wiederherzustellen.

4.4 Schutz von Insekten
Zur Vermeidung von Beeinträchtigung nachtaktiver Insektenarten sind für die Freiflächenbeleuchtung Lampen in der Mindestschutzart IP 43 und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum zu verwenden.

5.0 ANLAGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Westlich der Bundesautobahn A 5 ist gemäß Planeintrag ein Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe über Fahrbahnniveau der A 5 mit einer darauf zu errichtenden Lärmschutzwand (LSW 4) von ebenfalls 4,0 m Höhe festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung zwei 2,0 m hohe Lärmschutzwände zu errichten (LSW 1 und LSW 2).

Im Südwesten des Plangebiets ist gemäß Planzeichnung eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (LSW 3).

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bis zur Fertigstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls bauliche Vorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten aus der Artenliste 6.3 zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz von Girlitz und Stieglitz
Als Ersatz für die Lebesraumverluste der Gebüschbrüter Girlitz und Stieglitz ist auf den Flächen zum Erhalt bzw. Pflanzung von Bäumen Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf mindestens 50% Flächenanteil vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. dichte freiwachsende Gebüsche und Hecken aus gebietstypischen Gehölzen der Artenliste 6.3 anzulegen.

6.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großsträucher

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Prunus communis	(Wildbirne)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Hollunder)

Normalsträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb	(Steinwechsel)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Virburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Virburnum opulus	(Wasserschneeball)

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

6.4 Flächenanteile, die nicht von Gehölzen oder Habitatstrukturen für die Zauneidechse eingenommen werden, sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen für normale Böden einzusäen. Dabei ist Regiosaatgut für die Region Oberrheingraben zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.xxxx die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.xxxx im Zeitraum bis zum xx.xx.xxxx.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.xxxx über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Stadt Weiterstadt, ...
Bürgermeister Ralf Möller

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S.198), in Kraft getreten am 06.07.2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), hier: GE 1 (s. Textliche Festsetzungen 1.0)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8 (s. Textliche Festsetzungen 2.0)

GH 12,0 m — Gebäudehöhe (GH) als Höchstwert in Metern über Gelände, hier: max. 12,0 m (s. Textliche Festsetzungen 2.0)

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (s. Textliche Festsetzungen 3.0)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserkanal

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (s. Textliche Festsetzungen 6.0)

Öffentliche Grünfläche, hier: Lärmschutzwall (s. Textliche Festsetzungen 6.0)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. Textkliche Festsetzungen 5.0)

LSW 1 — Lärmschutzwand, hier mit Index 1 (s. textliche Festsetzungen 5.1)

Fläche für Aufschüttungen hier: Lärmschutzwall (s. Textliche Festsetzungen 5.1)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, hier:

heimischer Laubbaum (s. Textliche Festsetzungen 6.0)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— × — × - 40m - Schutzstreifen zur Bundesautobahn A 5

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestehende Flurstücksgrenzen (Kataster)

Bestehende Gebäude (Kataster)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

432.023.020-001.052 — Altlastenverdachtsfläche ALTIS Kennziffer hier: 432.023.020-001.052

HINWEISE

ALTLASTEN

Innerhalb des Flurstücks 20 ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Deshalb ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

ARTENSCHUTZ

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- schutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden soll aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Die Böschungen des Lärmschutzwalls und Teile der Gartenbrachen sind tatsächliche oder potenzielle Lebensräume der Zauneidechse. Vor dem Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf aktuelle Vorkommen der Art vorzunehmen (Untersuchungszeitraum: April bis August). Falls Zauneidechsen im Gebiet vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vorzunehmen.

GRUNDWASSER

Im gesamten Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

WASSERSCHUTZGEBIET

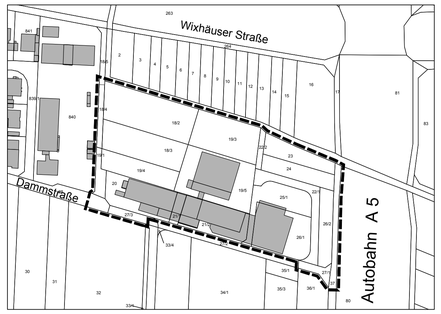
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land". Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Gemäß § 37 HWG wird darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Stadt Weiterstadt
Stadtteil Gräfenhausen

Bebauungsplan
"1. Änderung In den Wernäckern"
-Entwurf-



Maßstab: M 1:500 (im Orginal)

gezeichnet: LE
Datum: 10.09.2019

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A

64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660