

STADT WEITERSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET WEITERSTADT WEST, TEILBEREICH II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 01. Februar 2007

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ermächtigung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Sondergebiete (SO) § 11 BauNVO

1.1.1 SO 1

Im Sondergebiet SO 1 sind nur folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittel“ mit folgendem Kernsortiment: „Lebensmittel, Drogeartikel, Haushaltswaren“ sowie mit einer höchst zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.500 qm.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind je Einzelhandelsbetrieb bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch höchstens bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 700 qm zulässig:

- a. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
 - b. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
 - c. Kunst, Antiquitäten,
 - d. Baby-, Kinderartikel,
 - e. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
 - f. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
 - g. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,
 - h. Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
 - i. Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,
 - j. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
 - k. Uhren, Schmuck, Silberwaren,
 - l. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
 - m. Teppiche,
 - n. Campingartikel,
 - o. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
 - p. Blumen, Zooartikel, Tiernahrung.
- Einzelhandelsbetriebe „Gartencenter“ mit folgendem Kernsortiment: „Garten- und Zooartikel“ sowie mit einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind für den Einzelhandelsbetrieb „Gartencenter“ bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch höchstens bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 700 qm zulässig:

- a. Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren),
- b. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
- c. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- d. Kunst, Antiquitäten,
- e. Baby-, Kinderartikel,
- f. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- g. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
- h. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,
- i. Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- j. Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,
- k. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
- l. Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- m. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
- n. Teppiche,
- o. Campingartikel,
- p. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- q. Blumen, Tiernahrung.

1.1.2 SO 2

Im Sondergebiet SO 2 sind nachfolgend genannte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche bis 9.000 qm zulässig.

- 1.1.2.1 Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit den nachfolgend genannten Einzelmärkten, wobei die jeweils zulässige Verkaufsfläche der Einzelmärkte bis zu 3.000 qm betragen kann. Folgende Einzelmärkte sind in einem Fachmarktzentrum zulässig:

- a. Kfz-Teile Fachmarkt
- b. Sanitärfachmarkt
- c. Fliesenfachmarkt
- d. Fachmarkt für Farben, Bodenbeläge und Tapeten
- e. Holzfachmarkt
- f. Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsbedarf

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind für die Einzelhandelsbetriebe des Fachmarktzentrum bis zu 10 % der zulässigen Verkaufsfläche, jedoch höchstens bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 700 qm zulässig:

- a. Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren),
- b. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
- c. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- d. Kunst, Antiquitäten,
- e. Baby-, Kinderartikel,
- f. Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- g. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
- h. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,
- i. Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- j. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,
- k. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
- l. Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- m. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
- n. Teppiche (ohne Teppichböden),
- o. Campingartikel,
- p. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- q. Blumen, Zooartikel, Tiernahrung.

- 1.1.2.2 Zulässig ist ein großflächiger Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsbedarf (Möbelmitnahmemarkt) mit einer zulässigen Einzelverkaufsfläche bis zu 9.000 qm.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind bis zu 10 % der zulässigen Verkaufsfläche, jedoch höchstens bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 700 qm zulässig:

- a. Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren),
- b. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
- c. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- d. Kunst, Antiquitäten,
- e. Baby-, Kinderartikel,
- f. Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- g. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
- h. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,
- i. Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- j. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,

- k. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
- l. Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- m. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
- n. Teppiche (ohne Teppichböden),
- o. Campingartikel,
- p. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- q. Blumen, Zooartikel, Tiernahrung.

1.1.3 In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) von 60 db (A)/qm und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) von 45 db (A)/qm nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiete (GE)

§ 8 BauNVO

1.2.1 In den Gewerbegebieten (GE) ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung

§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m.
§ 8 BauNVO

- Tankstelle

ausgeschlossen.

1.2.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m.
§ 8 BauNVO

- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

1.2.3 In den Gewerbegebieten (GE) ist gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die Einrichtung von Verkaufsf lächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und dies zu keinen negativen Auswirkungen führt.

§ 1 Abs. 5 und 9 i.V.m.
§ 8 BauNVO

1.2.4 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) von 60 db (A)/qm und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) von 45 db (A)/qm nicht überschreiten.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 16 und 19 BauNVO
- Es wird für alle Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** § 16 und 19 BauNVO
- Es wird für alle Baugebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 Bauweise** § 22 Abs. 4 BauNVO
- Es wird für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, bei der die Länge der Gebäudeaußenwände 50,00 m überschreiten kann.
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 14 Abs. 2 BauNVO
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- 4.1 Straßenverkehrsflächen**
- Gem. Planzeichnung werden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- Innerhalb der Baugebiete GE sind öffentliche und private Erschließungsstraßen sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Gem. Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „S“ als potentielle Straßenbahntrasse festgesetzt.

4.3 Eintritt bestimmter Umstände

**§ 9 Abs. 2 Nr. 2
BauGB**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt, den Verlauf der Straßenbahntrasse an der festgesetzten Stelle innerhalb des Plangebietes nicht weiter zu verfolgen, wird die unter 4.2 festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, potentielle Straßenbahntrasse“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche Bestandteil des südlich angrenzenden GE.

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

Gem. Planzeichnung werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Pro festgesetztem Bereich ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB
i.V.m. § 81 HBO**

5.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung

Anfallende Niederschläge sind als Brauchwasser zu nutzen oder der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch hydrologische Untersuchung des Baugrundes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen sind gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen.

Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

Insoweit eine Brauchwassernutzung oder eine Versickerung nachweislich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen hat sowohl der Spitzenentlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z. B. zur Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die umgrenzten Flächen sind mit Gehölzen der Artenliste A bzw. B (s. Anlage) mit einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 1,5 qm zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Pro laufende 20 m der Gehölzstreifen ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf jeder Straßenseite je 20 laufende m ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage) zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Grundstücksflächen zu mind. 20 % dauerhaft gärtnerisch anzulegen.

6.4 Begrünung der Straßenbahntrasse

Die Straßenbahntrasse ist zu mindestens 75 % auf der von ihr beanspruchten Fläche durch Rasenpflaster, Schotterrasen oder vgl. Maßnahmen zu begrünen.

7. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bestände der umgrenzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Bestandserhaltende Pflegemaßnahmen sind zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH

**§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 81 HBO**

1. FASSADENGESTALTUNG

Blendwirkungen von Fassaden und Dächern sind durch die Wahl wenig oder nicht reflektierender Materialien zu vermeiden.

2. WERBEANLAGEN

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als transparente Zäune zugelassen.

Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 2,50 m.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. RICHTFUNKSTRECKEN DER DEUTSCHEN TELEKOM AG

Die den Geltungsbereich kreuzenden Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dargestellt ist die sogenannte Sichtlinie, von der beiderseits eine Schutzzone von 100 m ausgeht. Mit „R2“ ist die Richtfunkstrecke Darmstadt 2 - Mainz 3 (Höhe 137 m üNN) und mit „R3“ ist die Richtfunkstrecke Frankfurt 6 – Mannheim 4 (Höhe: 149 m) gekennzeichnet.

Innerhalb der Schutzzonen bedürfen Bauwerke, die eine festgelegte Bauhöhe (vgl. angegebene Höhen der Richtfunkstrecken „R2“ und „R3“) überschreiten, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main.

Die Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

2. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

Im Geltungsbereich sind die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B 42 eingetragen.

3. STELLPLATZSATZUNG WEITERSTADT

Der Stellplatznachweis der vorgesehenen Nutzungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt vom 01.01.2002.

IV. HINWEISE

1. LEITUNGEN

Die das Plangebiet durchlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Änderungen sind mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen.

2. SCHUTZZONEN UNTERIRDISCHER LEITUNGS-TRASSEN

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelter Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

3. BEPFLANZUNG

Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

4. ATTLASTEN UND ATTLASTENVERDACHTS-FLÄCHEN

Im Geltungsbereich ist eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekanntes Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

5. LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsfeststellung.

6. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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 im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

7. AUFSPIEGELUNG DES GRUNDWASSERSTANDES

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried.

Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden werden kleinräumige detaillierte Untersuchungen der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im Plangebiet in Form von hydrogeologischen Gutachten empfohlen. Die daraus folgenden Ergebnisse (z. B. Einhaltung maximaler Einbindetiefen von Gebäuden, Verzicht auf Unterkellerung, Vorkehrungen gegen Vernässungen oder spezielle Gründungsmaßnahmen) sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen zur Gefahrenabwehr zwingend mit einzubeziehen.