

**Bebauungsplan
„Nördlich der Waldstraße – Teilbereich 1“**

Textliche Festsetzungen

28. August 2007

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Anke Heuer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher - Begher - Lenz - Raabe
Stadtplaner und Architekten
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Tel.: (0 61 51) 99 50-0
Fax: (0 61 51) 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Erarbeitung des Umweltberichtes:

BfL Büro für Landschaftsökologie (GbR)
Heuer & Döring
Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung
Kilsbacher Straße 9
64395 Brensbach
Tel.: (0 61 61) 91 22 33
Fax: (0 61 61) 91 22 44
info@BfL-odw.de
www.BfL-odw.de

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)**
- Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
 - Lagerplätze als selbständige Anlagen,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (nach Fertigstellung), in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.
Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.
- Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.3 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung 2“ und „Grundstücksrandeingrünung 4“ (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.4) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5.2 Niederschlagswasserversickerung

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.2 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 17.4 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von mind. 3 Pflanzen einer Art vorzunehmen.

6.2 Ortsrandrandeingrünung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.1 zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind hierbei anzurechnen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.5 zu pflanzen.

6.3 Ortsrandrandeingrünung „3“

Die mit der Ziffer „3“ festgesetzte Fläche ist wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 12 lfdm ist eine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen.
- Auf den nicht als Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Flächen ist je 2 m² Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.5 zu pflanzen

6.4 Grundstücksrandeingrünung „4“

Die mit der Ziffer „4“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 15 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.2 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.5 zu pflanzen.

6.5 Grundstücksrandeingrünung „5“

Die mit der Ziffer „5“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Die Flächen sind als Rasenfläche anzulegen.
- Je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 3 - 5 Pflanzen einer Art und Sorte entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.4 zu pflanzen.

6.6 Verkehrsbegleitende Grünflächen

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen entlang der Waldstraße sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.6 zu bepflanzen.
- Je 10 lfdm ist eine Linde (*Tilia cordata* „Erecta“) zu pflanzen.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.6 zu bepflanzen.
- Je 15 lfdm ist ein schmalkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17.3 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von mind. 5 Pflanzen einer Art vorzunehmen.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen, können außerhalb des Kronentraufenbereiches der Bäume für notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden.

Die notwendigen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung und von Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahnachse) freizuhalten.

6.7 Dachbegrünungen

Innerhalb der mit GE/N2 bezeichneten Gewerbegebiete sind mindestens 20 % aller Dachflächen zu 100 % extensiv zu begrünen. Zu verwenden sind Arten der Artenempfehlungen unter Nr.17.8. Die Mindestsubstratstärke beträgt dabei 8 cm.

Ausnahme:

Eine Ausnahme von der 20% Dachbegrünung kann erteilt werden, wenn der Ausgleich statt dessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen.

Die Fassadenbegrünungen sind hierbei anzurechnen.

Hinweis:

Extensive Dachbegrünung wird nach der KV mit 19 Wertpunkten bewertet.

6.8 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche oder mit Fensterabständen von mindestens 5 m, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 m² fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.

7. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Schmalkronige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 2 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

8. Gestaltung des Hochregallagers innerhalb des Gebietes GE/N1

Die Farbgebung des Hochregallagers im Teilgebiet GE/N1 hat in dezenter, der natürlichen Umgebung nachempfunderer Weise in hellen Grau-, Blau- und/oder Grüntönen zu erfolgen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszonen zur B 44 und der K 163 unzulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15,00 m² je Betrieb zulässig. Als Ausnahme kann an der östlichen Stirnseite des Hochregallagers im Teilgebiet GE/N1 ein Firmenschriftzug bis zu einer Größe von 10 % der Fläche der Fassaden-Stirnseite zugelassen werden.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m² nicht übersteigen.

10. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659, zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkel-

lerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 13 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden und Mobiliar mobil zu halten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

12. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

13. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

14. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m zur Bundesstraße (B 44) und zur Kreisstraße (K 163), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

15. Zustimmungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bauliche Anlagen (incl. Anlagen der Außenwerbung) längs der Bundesstraße (B 44) bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

16. Hinweis auf Störfallbetriebe und deren Achtungsgrenzen (Seveso-II-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung (Störfallbetrieb). Gewerbebetriebe und Anlagen, die als „schutzbedürftig“ im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz einzustufen sind, sind hier nicht oder gegebenenfalls mit Auflagen zulässig. Welche Nutzungen im Einzelfall als schutzwürdig im Sinne der vorgenannten Vorschriften einzustufen sind, lässt sich auf Planungsebene noch nicht abschließend feststellen. Es ist daher im Einzelfall im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen, ob ein geplantes Vorhaben im Plangebiet als „schutzbedürftiges Objekt“ einzustufen ist. Diese Einstufung muss gegebenenfalls durch ein Gutachten eines Sachverständigen erfolgen.

Sollte ein Sachverständigengutachten für ein konkretes Vorhaben, das ein schutzwürdiges Objekt ist, erstellt werden, so sind die Rahmenparameter für die Ausbreitungsbeurteilung mit der Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 43.3, 64278 Darmstadt) abzustimmen.

17. Artenempfehlung**17.1 Bäume 1. Ordnung (Großbäume 20-30 m (40) Höhe)**

Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

17.2 Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume 15 -20 m Höhe)

Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Sorten
Birke (*Betula pendula* und andere Arten und Sorten)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Zierapfel (*Malus spec.*)
Zierkirschen (*Prunus serrulata* -Sorten)

17.3 Schmalkronige Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")
Spitzahorn (*Acer platanoides* "Columnare")
Birke (*Betula pendula* "Fastigiata")

17.4 Sträucher und Heckenpflanzen für den Innenbereich (Repräsentative Zonen)

Japanischer Hartriegel (*Cornus kousa*)
Deutzie (*Deutzia* Arten und Sorten)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Buchs (*Buxus sempervirens* und andere Arten und Sorten)
Liguster (*Ligustrum* Arten und Sorten)
Falscher Jasmin (*Philadelphus*-Arten und Sorten)
Rosen (*Rosa* Arten und Sorten)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*-Sorten)
Spierstrauch (*Spiraea* Arten und Sorten)

17.5 Sträucher und Heckenpflanzen für die Grundstücksrandeingrünung

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Salweide (*Salix caprea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

17.6 Bodendecker

Bodendecker-Rosen
Efeu (*Hedera helix*-Sorten)
Storchschnabel (*Geranium* Arten und Sorten)
Elfenblume (*Epimedium* Arten und Sorten)
Immergrün (*Vinca* Arten und Sorten)
Katzenminze (*Nepeta x faassenii*)

17.7 Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*-Sorten)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“)

17.8 Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Mauerpfeffer-Arten wie
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
Felsenmauerpfeffer (*Sedum reflexum*)

außerdem z.B.

Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*)
Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
Frühlingsfingerkraut (*Potentilla verna*)
Schafschwingel (*Festuca ovina*)
Blauschwingel (*Festuca glauca*)