Stadt Seligenstadt, Stadtteil Seligenstadt
Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße"

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß–/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche – Haltebucht (Stadtplan / Info–Tafel)
- Öffentliche Verkehrsfläche – Busbucht / Haltestelle
- Fläche für die Landwirtschaft
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese
- Fläche für Anpflanzungen
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- (1) Nummer des Plangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unterschiedlicher Festsetzungen gemäß § 87 HBO
- Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Bestehende Gebäude, lt. Kataster
- Geplante Grundstücksgrenze
- Einzelbaum – geplant innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün
- Einzelbaumstandort, Bestand
- Anzupflanzender Obstbaum
- Bauverbotszone (ausgenommen Stellplätze) gemäß § 23 StraßenG
- Fernleitung 300 GGG (300 GG(ZWO)
- Wartehäuschen / Fahrradständer
- Mögliche Aufteilung des Straßenraumes

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 51 „Silzenfeld" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1 und 2

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speditions– und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln und zum Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit übnnlichem Störgrad unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den sonstigen Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,6 (Gebiet 1) 2,2 (Gebiet 2)

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt im Gebiet 1 maximal 11 m, im Gebiet 2 maximal 15 m, jeweils bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Innerhalb der Teilflächen des Gebietes 2, die einen Abstand bis zu 60 m zu den Außengrenzen des Gebietes 4 einhalten, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO Wohnungen für Aufsichts– und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter nicht zulässig.

Gebiet 1.1

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speditions– und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln und zum Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit übnnlichem Störgrad unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den sonstigen Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,6

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m, bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Gebiet 3 und 3.1

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet errichtet werden dürfen.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Innerhalb der Teilflächen der Gebiete 3 und 3.1, die einen Abstand bis zu 60 m zu den Außengrenzen des Gebietes 4 einhalten, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO Wohnungen für Aufsichts– und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter nicht zulässig.

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,6

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m – bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Gebiet 4

Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für öffentliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl:	0,6
Geschossflächenzahl:	1,2
Zahl der Vollgeschosse:	maximal 2

Offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 140 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Baumscheiben in ihrem Bestand zu sichern. Ausgenommen von dieser Anpflanzungspflicht ist die Dudenhöfer Straße.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch die gleichen Arten zu ersetzen.

Ansonsten ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün pro angefangener 10 lfd. m Straßenlänge mindestens ein Baum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei den anzupflanzenden Bäumen ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 12 qm von jeglicher Bodenverdichtung und –versiegelung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehenden Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Die Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotops. Hierzu ist pro angefangener 100 qm Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die Fläche vollständig als Wiese anzulegen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung ist ein 20%iger Anteil an Baumarten zu verwenden.

Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Innerhalb der festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere von solchen, die i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Landwirtschaft dienen, ausgeschlossen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO i.V.m. § 51 HWG

Gebiet 1 bis 4

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist. Die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich sind auf die 30%ige Anpflanzungspflicht nicht anzurechnen.

Betriebsflächen im Freigelände

Nicht umbaute Betriebsflächen sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Laubgehölzhecke zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude, Flächen für Anpflanzungen oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu verwenden. Die Anpflanzung ist auf die Anpflanzungspflicht innerhalb der Grundstücksfreiflächen anzurechnen.

Werbeanlagen

Die Errichtung von selbstständigen Werbeanlagen (z.B. Werbetürme) ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an/auf Gebäuden errichtet werden. Dabei dürfen Werbeanlagen die maximal zulässige Firsthöhe um maximal 2 m überschreiten.
In den Gebieten 1, 1.1, 3 und 3.1 sind an oder auf Gebäuden oder Gebäudeteilen Werbeanlagen als Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln.

Gebiet 1 bis 3

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad sowie Dächer von Gebäuden, die konstruktionsbedingt oder aus Brandschutzgründen eine Dachbegrünung nicht zulassen.

Gebiet 3.1

Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel– und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden.

Dachneigung

Es sind ausschließlich Dachneigungen bis maximal 40° zulässig.

Hinweise

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Über der Trassenachse der ZWO–Fernleitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von Bepflanzung und Bebauung frei zu halten.

Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zur Freiflächenbewässerung und / oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes dürfen längs der Dudenhöfer Straße (L 3121) in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.

Extensivwiesen sind ein– bis maximal zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni des Jahres liegen sollte. Darüber hinaus ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen.

Es wird empfohlen, unegelledierte geschlossene Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden sind.

Lieferverkehr durch LKW sollte nur in den Tageszeiten zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Hellstrahlende Lichtanlagen sollten nur auf die Beleuchtung des jeweiligen Werksgeländes beschränkt bleiben.

Altstandort: Westring Nr. 4

Die Straßenoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gilt als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO.

Vorschlagsliste I

(Baumarten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum)

Alnus cordata	– Italienische Erle
Corylus colurna	– Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	– Esche 'Westhof's Glorie'
Quercus robur	– Stiel–Eiche
Tilia cordata 'Rancho'	– Winter–Linde 'Rancho'

Vorschlagsliste II (regionaltypische Obstbaumsorten)

Äpfel	Birne
Baumanns Renette	Clapps Liebling
Breitacher	Grüne Jagdbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Jakob Lebel	Mollebusch
Winterrambour, Syn.: Gelber Edelapfel	**Pflaume, Zwetschge**
Landsberger Renette	
Roter Biskoop	Wangenheims Frühzwetschge
Schafsnase	Hauszwetschgen in Typen
Zabergäu Renette	Auerbacher

Vorschlagsliste III (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B)	Acer campestre	– Feld–Ahorn
(B)	Acer platanoides	– Spitz–Ahorn
(B)	Carpinus betulus	– Hainbuche
	Cornus sanguinea	– Gemeiner Hartriegel
	Corylus avellana	– Waldhasel
	Crataegus monogyna	– Eingriffliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	– Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	– Gemeine Heckenkirsche
(B)	Malus sylvestris	– Holzapfel
(B)	Prunus avium	– Vogel–Kirsche
	Prunus spinosa	– Schlehe
(B)	Pyrus communis	– Wild–Birne
	Ribes alpinum	– Alpen–Johannisbeere
	Rosa canina	– Hunds–Rose
	Rubus fruticosus	– Wilde Brombeere
	Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
(B)	Sorbus aucuparia	– Eberesche
	Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.1999

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.04.2003 bis 15.05.2003

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 15.09.2003

Datum _____ Unterschrift _____

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom _____ übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Offenbach Katasteramt im Auftrag

Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem dem Hinweis auf die Bereitstellung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

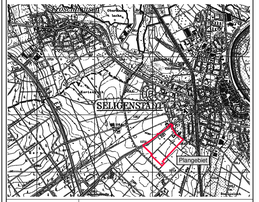
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Übersichtsplan M. 1:25.000



planungsbüro für städtebau
dipl.–ing. arch. j. bason
dipl.–ing. e. bauer
64846 groß–zimmern
im rauhen see 1
tel. : 06071 / 49333
fax : / 49359

Stadt Seligenstadt
Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 63
"Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße"

i.A. Lusert	Maßstab: 1:1000	Entwurf: Juli 2002	
	Auftrage-Nr.: P990013-P	Geändert: Juli 2003	