Einhardstadt Seligenstadt,
Bebauungsplan Nr. 63
„Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“, 1. Änderung

Planstand: Entwurf, 04/2022

Textliche Festsetzungen

R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des
Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert
durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2
des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3

des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom
03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 ähnlichem 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.

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 ähnlichem Störgrad unzulässig.

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

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

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.

Gebiete 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.

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

Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

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.

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.

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 Vorschlagliste 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 m² von jeglicher Bodenverdichtung und -versieglung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem 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 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) 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 Vorschlagliste III) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung ist ein 20%ige Anteil an Baumarten zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Gebiete 1 bis 3.1

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 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² 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 Vorschlagliste III) zu verwenden. Die Anpflanzung ist auf die Anpflanzungspflicht innerhalb der Grundstücksfreifläche anzurechnen.

Werbeanlagen

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

Verwendung von Niederschlagswasser

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

Gebiete 1 bis 3 und 4

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 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 die Trassenachse der ZWO-Fernleitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu 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, ungegliederte geschlossene Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 des 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.

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

Vorschlagliste I

(Baumarten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum)

Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus exelsior „Westhof’s Glorie“	-	Esche „Westhof’s Glorie“
Quercus robus	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata “Rancho”-		Winter-Linde “Rancho”

Vorschlagliste II

(regionaltypische Obstbaumsorten)

Apfel	Birne
Baumanns Renette	Clapps Liebling
Brettacher	Grüne Jagdbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Jakob Lebel	Mollebusch
Winterrambour, Syn.:	
Gelber Edelapfel	Pflaume, Zwetschge
Landsberger Renette	
Roter Boskoop	Wagenheims Früzwetschge
Schafsnase	Hauszwetschgen in Typen
Zabergäu Renette	Auerbacher

Vorschlagliste III

(einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

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

(B) = Baum

Wetzlar, April 2022

Planbearbeitung:

KuBuS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar