

Textliche und gestalterische Festsetzungen
der 4. Änderung des Bebauungsplanes „In der Heg II“,
Gemarkung Straßebersbach

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
- 1.1 Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
Zulässig sind auch Betriebe des Baustoff- und Land-/Futtermittelhandels mit max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche.
- 1.2 Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dürfen für einen Lebensmittelmarkt Verkaufsflächen von maximal 1.200 m² eingerichtet werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Auch sind zulässig:
 - Sozial-, Aufenthalts-, Lager-, Verwaltungsräume und Ähnliches innerhalb der für den Lebensmittel- und Getränkemarkt genutzten Gebäude
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 1.3 Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig.
- 1.4 Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Definition der abweichenden Bauweise:
Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.
- 1.6 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
- 2.1 Im Industrie- und Gewerbegebiet sind die Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig.
Wasserundurchlässige Bauweise muß nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 2.2 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
4. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)
- Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 5.1 Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BimSchG“ (KAS-18), 2. Fassung, Stand November 2010, ist zu beachten. Nutzungen, die aufgrund der Abstandsliste dieses Leitfadens nicht zulässig wären, sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass zu schutzwürdigen Gebieten trotz der Unterschreitung der Abstandsempfehlungen keine unzulässigen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.
- 5.2 Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.

Tabelle: Max. zulässige Emissionskontingente L_{EK}

Gebiet	L_{EK} (dB(A))	
	6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ h	22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰ h
Industriegebiete	65	50
Gewerbegebiete	60	45
Sondergebiet	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

6.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

6.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

6.3 Standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung sind auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraße in einem max. 15 m großen Abstand zu pflanzen. Der Abstand zur Straßenparzelle darf höchstens 3,0 m betragen.

7. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

- 7.2 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt nicht für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone.
8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
- 8.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III des Tiefbrunnen Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1973 ist zu beachten.
- 8.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 8.3 Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbeanlagen sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 und der L 3043 führen.

Stand: 10.08.2018

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

