

Bebauungsplan „Rudolf-Loh-Straße“, Ortsteile Rittershausen und Ewersbach

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind 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.
 - 1.2. Die gem. § 8 (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.
 - 1.3. Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h. über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, z.B.: Gemeindewerke, vorgehalten.
 - 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.
 - 1.5. Bei Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ großräumig gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mitzurechnen.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m sowie auch ohne Grenzabstand errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

- 4.1. Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.
Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden.
Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.
Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 4.2. Private und öffentliche Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, es sei denn gesetzliche Vorgaben erfordern eine wasserundurchlässige Bauweise.
Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist ansonsten nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 4.3. Die Gehölze in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) zu ersetzen.
Die noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) lückig zu bepflanzen.
Dieser Bereich des Uferschutzstreifens ist in den ersten 2 – 3 Jahren zu pflegen (freischneiden) und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der bereits bepflanzte Uferschutzstreifen kann sofort der natürlichen Sukzession überlassen werden.
Alternativ ist auch eine maximal einschürige Mahd, nicht vor Mitte September eines jeden Jahres, zulässig.
- 4.4. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

5. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1. 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. zulässiger Emissionskontingente

Teilflächen	max. zul. Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) dB(A)	Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) dB(A)
Gewerbegebiet, Index		
1	55	40
2	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 456921, Abschnitt 5, Stand 12/2006

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

6.1. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze und Bepflanzungen im Uferschutzstreifen sind anzurechnen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

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)

7. Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedigungen dürfen max. 3 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg) bzw., wenn nicht vorhanden, der angrenzenden natürlichen Geländeoberkante, ausgeführt werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches sind Altstandorte vorhanden. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist das Regierungspräsidium, Dezernat 41.5 (Altlastenbehörde), Gießen, zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

8.2. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.

9. Artenschutz-Maßnahmen für die Baumaßnahmen im Gewerbegebiet

9.1. Die Fällung bzw. der Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

10. Allgemeine Hinweise

In der öffentlichen Erschließungsstraße, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, besteht keine Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser.

Aufgestellt: 30.04.2018

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

