

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23**  
**„GEWERBEGEBIET EINHAUSEN NORD“**  
**DER GEMEINDE EINHAUSEN**

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**



**PLANUNGSTEAM**

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt  
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: [info@planungsteam-hrs.de](mailto:info@planungsteam-hrs.de)

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132] zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ in Einhausen**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**1.0 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

**1.1 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die in § 8 (2) 4 BauNVO aufgeführte Nutzung – Anlagen für sportliche Zwecke – ist nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen und Speditionen.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen werden:

Eine Wohnbebauung ist lediglich gestattet, sofern sie im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb steht und die reine Wohnfläche von 80 qm nicht überschreitet. Hierbei gelten jedoch folgende Ausnahmen:

- a) Bei Wohnungsanbauten an den Gewerbebetrieb dürfen max. 25% der zu überbauenden Gesamtfläche, höchstens jedoch 400 qm überbaut werden.
- b) Ist die vom Gewerbetreibenden errichtete Wohnfläche größer als 80 qm, hat der Erwerber einen Aufpreis in Höhe der Differenz zwischen dem vom Gutachterausschuss ermittelten qm-Preis in der Gemeinde Einhausen für Bauplatzpreise einerseits und Gewerbegrundstücken andererseits (jeweils inkl. Erschließung) zu zahlen und zwar gerechnet auf die gesamte ermittelte Wohnfläche.
- c) Die Vorstehende Regelung gilt für den Zeitraum von 20 Jahren, gerechnet ab dem 01.01.2000.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)**

**2.1 Zulässige Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)**

Gewerbegebiet (GE): 0,7

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

**2.3.1 Firsthöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird

für Flachdächer mit max. 12,0 m,

für Sheddächer mit max. 13,0 m und

für Satteldächer mit max. 14,0 m festgesetzt,

gemessen zwischen der mittleren Höhe der Oberkante Straßenachse der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und der Oberkante der Dachhaut bei Flachdächern, dem höchsten Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bei Pultdächern.

Für Technikaufbauten ist eine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe um 1,5 m über max. 30 % der Dachfläche zulässig. Innerhalb der Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen darf hierbei die Gesamtfirshöhe von 15,00 m nicht überschritten werden.

### **2.3.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe wird  
bei Satteldächern mit max. 8,0 m und  
bei Sheddächern mit max. 10,0 m festgesetzt.

Die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der Oberkante Straßenachse der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

### **3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2, 4 BauNVO)**

Kennziffer 1: Offene Bauweise

### **4.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 50% dieser Fläche zulässig.

Auf den mit „B“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nicht zulässig.

## **B Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

---

### **1.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### Fläche „B“

Auf den in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind mit kleinkronigen Bäumen gem. Pflanzliste 1 (Ziffer 5.0) im Abstand von 6 – 7 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen handelt es sich um prinzipielle Standorte. Eine Verschiebung für notwendige Einfahrten ist zulässig.

Auf den Flächen ist zudem durch Einsaat einer schwachwüchsigen Rasenmischung ein Extensivrasen zu entwickeln, der maximal viermal jährlich zu mähen und nicht mit Dünger oder Bioziden zu behandeln ist.

#### Fläche „C“

Auf den in der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichneten Flächen sind Baumhecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu werden lt. Pflanzliste 2 (Ziffer 5.0) einheimische Bäume (Kernzone) bzw. Sträucher (Randzonen) gepflanzt. Die Fläche darf nicht mit Dünger oder Bioziden behandelt werden.

#### Fläche „D“

Auf den in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Flächen sind dichte Strauchpflanzungen aus Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen können für notwendige Einfahrten unterbrochen werden.

### **2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste 2 gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen hiervon bilden die nach den Festsetzungen zulässigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Zufahrten dürfen eine Breite von 7,0 m nicht überschreiten.

### **3.0 Stellplätze, Zufahrten und sonstige private Wege- und Platzflächen**

Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige private Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, wasserdurchlässig (Dränagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Einlauftrichtern o.ä.) herzustellen. Die Zwischenräume sind, je nach zu erwartender Nutzungsbelastung, zu begrünen oder mit Kies zu füllen.

Für je 3 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste 1 (Ziffer 5.0) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,0 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Poller, vorzusehen.

### **4.0 Fassaden- und Dachbegrünung**

#### Fassadenbegrünung

Mindestens 20 % der Außenwandfläche eines Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 10,0 m zu begrünen, soweit diese Maßnahme mit dem Betriebsablauf bzw. den Brandschutzbestimmungen zu vereinbaren ist.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mindestens zu 80 % zu begrünen und zu erhalten; Substrathöhe > 10 cm. Bei Dachflächen, die eine Größe von 150 qm überschreiten, ist eine Substrathöhe von > 6 cm vorzusehen.

Ausnahmsweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser nachgewiesen wird oder betriebliche Erfordernisse einer Dachbegrünung entgegenstehen.

## 5.0 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Straßenraumwirksame Bäume

#### Großkronige Bäume

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

#### Kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel

### Pflanzliste 2: Einheimische Bäume und Sträucher

#### Bäume

<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche

#### Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Für Vertikal- und Fassadenbegrünung geeignet sind u. a.:

#### als Selbstklimmer:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
------	---------------------

#### als Gerüstklimmer:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Knöterich	<i>Fallopia</i> oder <i>Polygonum</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO und § 2 (4) HBO)**

---

### **1.0 Dachgestaltung**

Es sind Flachdächer, Sheddächer und Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung ist mit maximal 35 ° festgesetzt.

### **2.0 Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden einmalige Hinweisschilder auf die im Gebiet ansässigen Firmen am Gebietseingang als einheitliche gestaltete Gesamtanlage.

2.2 Als Dachständer sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

2.3 Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Laufsaltungen sind nicht zulässig.

### **3.0 Geländeoberfläche**

Als Geländeoberfläche wird gemäß § 2 (4) HBO die Oberkante Straßenachse festgesetzt (evtl. Aufschüttung erforderlich!).

### **4.0 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) 3 HBO**

Um Trinkwasser einzusparen ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Die Versickerung ist im Einzelfall genehmigungspflichtig.“

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nach § 3 Abs. 3 Satz 3 HBO über die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und die über den Erlass des Hessischen Ministers des Inneren vom 27. November 1978 eingeführten „Technischen Bestimmungen“ zu denen unter Anderem die DIN 1054 gehört, dergestalt einzuhalten sind, dass mittels einer Baugrunderkundung die Gründung einer Zisterne so auszulegen ist, dass Setzungen des Bauwerkes auch bei tiefen Grundwasserständen auszuschließen sind. Entsprechendes gilt für Vorkehrungen gegen Vernässungen bei hohem Grundwasserstand. Zur Bemessung der Bauwerke sind die gemessenen höchsten und tiefsten Grundwasserstände an einer repräsentativen Messstelle zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Versickerung wird darauf hingewiesen, dass nur Versickerungsmulden einen ausreichenden Grundwasserschutz durch eine vorgeschaltete Reinigungswirkung der oberen belebten Bodenzone gewährleisten. Bei hohen Grundwasserständen darf dabei keine Gefahr für eine Vernässung der Keller ausgehen. Die Versickerung ist im vorliegenden Fall genehmigungspflichtig.

## **5.0 Bauliche Maßnahmen gegen Vernässungsgefahr und Setzrissschäden**

Im Zusammenhang mit dem im Plangebiet vorhandenen und zukünftig steigenden hohen Grundwasserstand wird auf die Einhaltung des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.05.1999 hingewiesen.

Gemäß diesem Erlass sind bauwerksseitig Vorkehrungen hinsichtlich zukünftig steigender Grundwasserstände zu treffen, wie z.B.:

- a) erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wannen“,
- b) eine Einbindungstiefe der Gebäude, die sich an dem gemessenen höchsten Grundwasserstand orientiert ( 91,58 m ü.NN zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 50 cm = 92,08 m ü.NN),
- c) spezielle Gründungsmaßnahmen zur Vermeidung von Setzrissen.

Der Planbereich ist gemäß § 9(5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### Solardächer, Niedrigenergiestandard

Die Ausbildung der Dächer als Solardächer ist erwünscht. Es werden Häuser mit Niedrigenergiestandard empfohlen.

Aufgestellt: 16.12.2003

Hö/BP3-EH-20



## **PLANUNGSTEAM**

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt  
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de

---