

# Textteil zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen - Nord“, 3. Änderung

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ und ersetzen in diesem Geltungsbereich vollständig alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Abweichende Bestimmung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen:  
Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,9$  überschritten werden.
- 2.3 Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:  
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

- 2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Bauweise: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Gestaltung der Gebäudefassaden:  
Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) an den Gebäudefassaden sind zulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind zulässig.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Einfriedungen als geschnittene Hecken sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste (Hinweise Teil D, Ziffer 4) zulässig. Die Verwendung von Formschnitthecken, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 3,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (bei straßenseitigen Zäunen) oder der fertigen Geländeoberkante (z. B. an Nachbargrenzen) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Übersteigschutz ist darüber hinaus zulässig. Entlang der Zaunanlage ist mit Ausnahme notwendiger Tür- und Toröffnungen, mindestens einseitig eine einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste (Hinweise Teil D, Ziffer 4), anzupflanzen; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

### **4. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

### **5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)**

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2 Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.3 Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.

## **C Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)**

### **1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Ferner wird empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Gemeinde einsehbaren Gutachten (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen) zu entnehmen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## **D Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

#### **3.1 Löschwasserversorgung:**

Gemäß der Stellungnahme der Fachstelle „Brand- und Katastrophenschutz“ beim Landkreis Bergstraße ist innerhalb des Planbereichs zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

#### **3.2 Fläche für die Feuerwehr:**

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

### 3.3 Zweiter baulicher Rettungsweg:

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt.

## 4. Pflanzenlisten

### 4.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S

Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

#### 4.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feldahorn	B2
Acer platanoides	Spitzahorn	B2
Aesculus carnea	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Säulenhainbuche	B2
Corylus colurna	Baumhasel	B2
Crataegus laevigata	Rotdorn	B3
Pyrus calleryana „Chantycleer“	Stadtbirne	B2
Sorbus aria	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Elsbeere	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

#### 4.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| B1 = Baum 1. Ordnung | GS = Großstrauch   |
| B2 = Baum 2. Ordnung | NS = Normalstrauch |
| B3 = Baum 3. Ordnung | KS = Kleinstrauch  |

### 5. Bauverbotszone

Im Sinne § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone hochbauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.