

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 87.4 „Südlich der Oderstraße“

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Nutzung Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den mit GE 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den mit GE 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den mit GE 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Betriebsinhaber und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den mit GE 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Parkhäuser und Großgaragen zulässig.

2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe (mit Ausnahme von technischen Aufbauten etc.) beträgt 13 m, bezogen auf die Straßenoberkante der Oderstraße.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand darf dabei 1 m nicht überschreiten. Darüber hinaus ist pro 80 qm Fläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) in die Strauchpflanzung zu integrieren. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

6. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzulegenden Stellplatzflächen sind ausschließlich standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z. B. Acer platanoides "Cleveland") mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

7. Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche ist ein waldrandspezifischer Gehölzsaum aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln, deren Höhe 13 m nicht überschreiten darf.

8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Amphibienlaichgewässer

Innerhalb der Fläche sind Flachwassermulden mit einer Fläche von insgesamt 500 qm sowie eine Sickermulde mit einer Größe von höchstens 1800 qm anzulegen und zu erhalten. Die darüber hinaus vorhandenen Gebüsche und Ruderalfluren sind im Bestand zu erhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstückes sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Wenigstens 20 Prozent dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil darf dabei 15 Prozent nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.

2. Begrünung baulicher Anlagen

2.1 Dachbegrünungen

Dächer von Gebäuden sind zu mindestens 80 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die mit GE 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Fassadenbegrünungen

Das in der mit GE 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Parkdeck ist an allen außenliegenden tragenden Stützen - soweit nicht nutzungsspezifische Gründe dagegensprechen – mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

C) Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Vorschlagslisten

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden insbesondere folgende Arten empfohlen:
Vorschlagsliste I (Sträucher):

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide

Vorschlagsliste II (Laubbäume):

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

3. Trinkwasserversorgung und Kanalisation

Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planunterlagen erforderlich.

4. Berücksichtigung der Lage der Bundesautobahn

Forderungen auf Emissionsschutzanlagen zur BAB 66 können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.