

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteile Umstadt, Semd und Richen

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: B60090-P
Bearbeitet: Jan. 2024

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet (GE)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planeintrag

Geschossflächenzahl (GFZ): gemäß Planeintrag

Maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Lüfteranlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Bauweise: abweichend; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von maximal 10 m Breite sowie eine weitere Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei einer Breite der Pflanzfläche von 10 m ist mindestens eine dreireihige, bei einer Pflanzbreite von 5 m mindestens eine zweireihige, ansonsten eine einreihige Pflanzung anzulegen.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei Verlust der Bäume sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 35 standortgerechte Laubbäume (z.B. an den im Planbild vorgeschlagenen Standorten) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klima-ökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Gebäudeabbruch, Rückbauarbeiten an Gebäuden, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Fledermäuse:

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei Feststellung eines Fledermaus-Winterquartiers sind in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31. Januar jegliche Arbeiten an der Fassade oder am Dachstuhl unzulässig.

Vögel:

Baufeldfreimachungen, Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sowie Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, bedarf es einer Überprüfung und artenschutzrechtlichen Begutachtung durch eine fachlich hierfür geeignete Person.

Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich mit geeignetem Substrat zu verschließen.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Gewerbegebiet (GE)

Dachform

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft zu begrünen.

Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Diese Anlagen sind nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Einfriedungen

Es sind nur licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über den angrenzenden Erschließungsstraßen sowie standortgerechte Hecken zulässig. Heckenpflanzungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der B 45 nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppewasserwerk Dieburg.

D Hinweise und Empfehlungen

Anfallender Oberboden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen – zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist außerhalb des Baugrundstückes fachgerecht zu verwerten.

Artenschutz

Für den Verlust (Abriss der Bestandsgebäude) von potenziellen Quartiersstrukturen für vorgefundene Fledermäuse und potenzielle Bruthabitate für gebäudebrütende Vogelarten, sind entsprechende Quartier- und Niststeine in den Neubauten vorzusehen. Die jeweils notwendige Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Begutachtung festgelegt.

Es wird empfohlen, an allen Neubauten zusätzliche Quartiersstrukturen für Fledermäuse sowie spezielle Fledermauskästen und Quartiersteine zu installieren.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bodendenkmäler / Kulturdenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege

Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, 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. In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Dachbegrünung

Die Herstellung und Unterhaltung der Dachbegrünung sollte gemäß den „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ in der aktuellen Fassung (Dachbegrünungsrichtlinien) erfolgen.

Gehölzsicherung

An die Planungsfläche unmittelbar angrenzende Gehölzbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Baumaterialien, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Baumaßnahmen ist unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen

Die Außenbeleuchtung am Gebäude und der Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) sollte energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden.

Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K, keine UV-Anteile, verwendet werden. Es sollten möglichst niedrige Lichtpunkthöhen vorgesehen und max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sollten nicht verwendet werden. Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Licht sollte auch nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sollten Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechende Projektionstechniken eingesetzt werden. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, sollten Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, sollte die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für Werbeflächen kleiner 10 m² sollte die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sollten in dunklen oder warmen Tönen gestaltet werden.

Kampfmittel

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine fachlich geeignete Umweltbaubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen einzusetzen.

Im Zuge der Bauarbeiten ist durch die Umweltbaubegleitung jährlich das Aufkommen von Neophyten zu begutachten und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Regionales Pflanz- und Saatgut

Es wird empfohlen, dass bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Einsaat von Flächenbegrünungen ausschließlich regionales Pflanz- und Saatgutmaterial zu verwenden. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

Sicherung der Austauschfunktionen

Zur Sicherung der Austauschfunktionen bzw. der Wechselbeziehungen für die Klein- und Mittelsäugerfauna wird empfohlen, bei Zäunen einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockel zu verzichten.

Stellplätze

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt.

Zur Begrünung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sollten folgende Arten verwendet werden:

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre i. S. |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides i. S. |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata i. S. |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos i. S. |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Weißdorn, Rotdorn | Crataegus spec. |

Vorschlagsliste I

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffflieger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Vorschlagsliste II (Straßenbäume)

(frosthart, trockenheits- und hitzeverträglich)

Acer campestre (Feld-Ahorn, diverse Sorten)

Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘ (Herbst-Flammen-Ahorn)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Carpinus betulus (Hainbuche diverse Sorten)

Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)

Fraxinus ornus (Blumenesche, diverse Sorten)

Gleditsia triacanthos (Gleditschie, diverse Sorten)

Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum, diverse Sorten)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Sophora japonica (Schnurbaum, diverse Sorten)

Sorbus aria ‚Magnifica‘ (Mehlbeere)

Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere)

Tilia tomentosa ‚Brabant‘ (Brabanter Silberlinde)

Ulmus Hybride ‚Lobel‘ (Ulme ‚Lobel‘)

Zisternen

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser – sofern gesundheitliche und/oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – in einer Zisterne zu sammeln und z. B. zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.