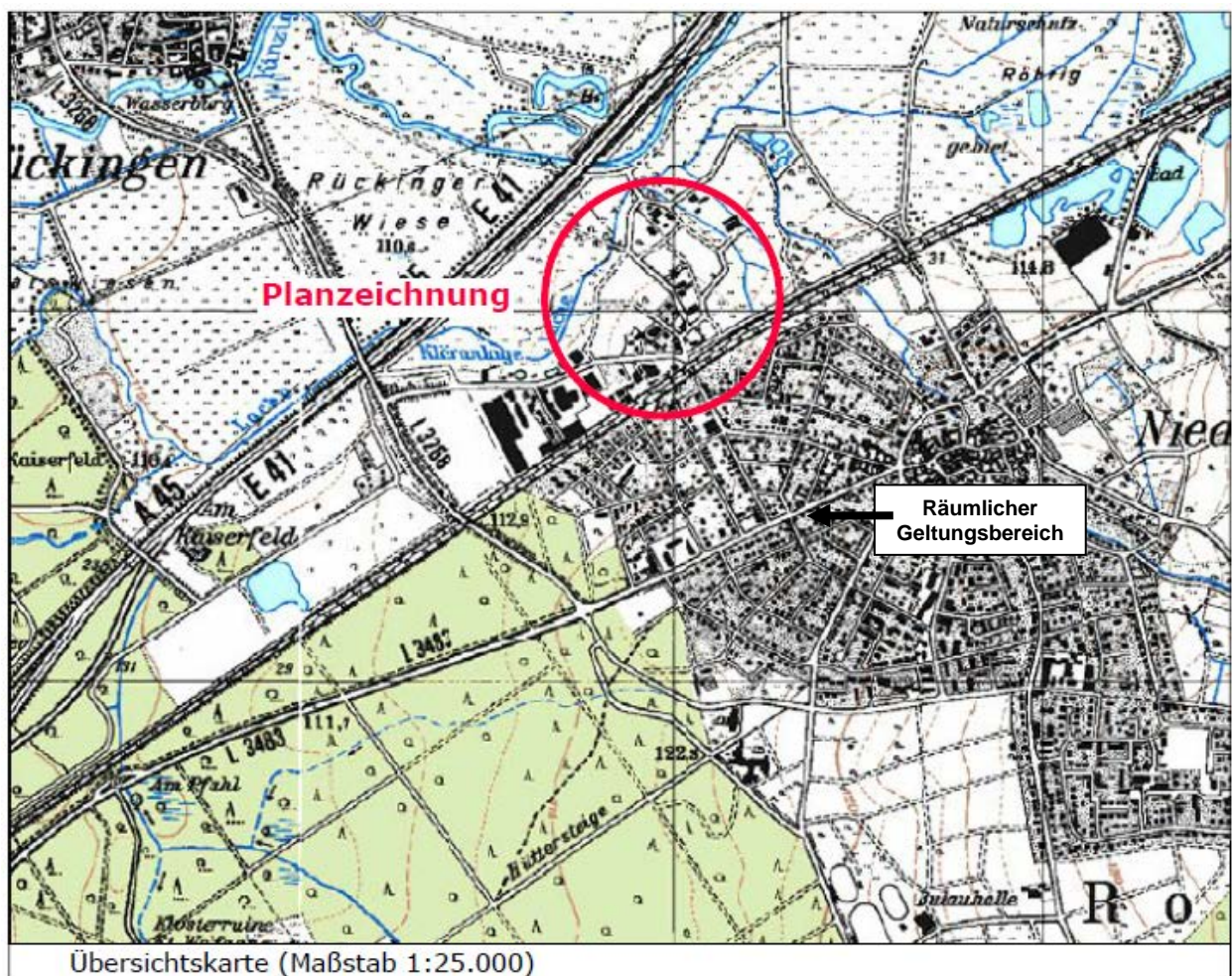


Textliche Festsetzungen

Stand: 04.12.2019 – Vorentwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	OK _{Geb.}
GE	0,8	1,6	vgl. PK

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

2. Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Vergnügungsstätten und Spielhallen sind unzulässig.

1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.1.5 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Oberkante Erdgeschossrohboden (OK_{EG Roh})

2.1.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße im Gewerbegebiet beträgt 1.500 m².

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche sowie Anlieferungszonen und – sofern dies aus Gründen der Betriebssicherheit erforderlich ist – für gewerblich genutzte Hofflächen und Stellplätze.

3.2 Grundstücksfreiflächen: Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach 4.1 mit ein.

3.3 Uferrandstreifen: Die Flächen sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z.B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnittrasen sind unzulässig.

3.4 Beleuchtung: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (nachfolgend „Grünfläche“ genannt) sind zu mindestens 40 % und höchstens zu 60 % ihrer Fläche gleichmäßig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür gelten folgende Vorgaben:

- pro 400-450 m² Grünfläche ein hochwüchsiger Laubbaum nach Artenliste C6.1 und 2. Abstand untereinander: mind. 12 m.
- pro 1.000 m² Grünfläche zwei Strauchgruppen à 150-200 m², jeweils bestehend aus Sträuchern und Heistern der Artenlisten C6.3. Pro 50 m² einer Strauchgruppe sind 25 Heister oder Sträucher zu pflanzen (= 1 Strauch / 2 m²).

4.2 Pro 5 PKW Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste 1 in C6.1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°. Die Dächer sind zu min. 70 % extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen. Dach- und Fassadenflächen sind in nicht spiegelnden Materialien auszuführen.

- 1.2 **Fassadenbegrünung:** Fassaden, deren Anteil von Fenster- und Türöffnungen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche erreicht, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 gem. C 6.3 dauerhaft zu begrünen. Hierbei gilt eine Mindest-Pflanzdichte von einem Strauch pro 2 m Fassadenlänge. Die Bedingung wird erfüllt, wenn die jeweilige Pflanze aufgrund von Standort und technischen Voraussetzungen (z. B. Rankhilfe, Gitter) eine Zielhöhe von 4 m dauerhaft erreichen kann und gleichzeitig gewährleistet ist, dass für jede Pflanze ein Pflanzbeet von mind. 1 qm bei einer Mindestbreite parallel zur Traufe von 50 cm zur Verfügung steht, das mit geeignetem Substrat gefüllt ist. Diese Voraussetzung ist bis in eine Tiefe von 80 cm unter GOK zu erfüllen.

2 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe (bzw. Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 3 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3 **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune in grau oder grün bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzelemente sind unzulässig.

C) **Kennzeichnungen und Hinweise**

1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 **Grundsätze zur Abwasserbeseitigung**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

5 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- und Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und –rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 – 30.09.) durchzuführen
- d) Außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1	Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen der Bäume sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
V2	Zur Vermeidung des Tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während der Aktivitätsphase abgefangen und in einen bereitgestellten Ersatzlebensraum umgesiedelt.
V3	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.

Um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, erzwingt die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes eine Umsiedlung der vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausnahme wird hiermit beantragt; ebenso die Ausnahmegenehmigung zum Fang und zur Umsiedlung der Tiere.

6 Artenlisten für Anpflanzungen

6.1

Artenliste 1 (Laubbäume)			
Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pryraster</i>	Wildbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Pyrus pryraster</i>	Wildbirne

6.2

Artenliste 2 (Sträucher und Heister für Grünflächen)			
Pflanzqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei., 2 x v., 150-200			
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche

6.3

Artenliste 3 (Kletterpflanzen)			
Pflanzqualität: Topfballen 2 x v, 60-100			
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schlingknöterich	<i>Rosa spec.</i>	Ramblerrosen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt		