

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
                  HBO (Hessische Bauordnung)  
                  i. V. m. (in Verbindung mit)                      i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Es wird ein „**Gewerbegebiet**“ (**GE**) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung
- Tankstellen

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Die Oberkante (OK) wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes gemessen von der Straßenoberkante.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugspunkt wird die Oberkante (= Endausbau/Endhöhe) der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

- 2.4 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1,00 m.
- 2.5 Bei Flachdächern ist zusätzlich eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

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

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.  
Gebäuelängen sind nicht begrenzt; ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.3 Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone und Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Es wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche die bestehende Bundesstraße „B 38“ sowie das zur Bundesstraße zugehörige Verkehrsgrün festgesetzt.  
Weiterhin wird eine als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche im Süden des Plangebietes festgesetzt.

### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

- 6.1 Auf mindestens 20% der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind Gehölze aus heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Pflanzliste in Abschnitt C, Nr. 6) zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

- 6.2 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer niedrigen Lichttemperatur von  $\leq 3.000$  Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden.  
Im Straßenbereich sind zudem blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden; der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

### **1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### 1.1 Dachform und Material:

Zulässig sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Pultdächer); für Nebengebäude und Garagen ist die Dachform freigestellt.

- 1.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.  
Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden.

### **2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Einfriedungen aus Gabionenelementen oder Mauern sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Zäune aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) sind zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
- 2.3 Bei Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.
- 2.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C herzustellen. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist unzulässig.

### **3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Mitarbeiter- bzw. Besucherstellplätze und Abstellplätze für Fahrzeuge mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ

können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzende Versickerungsanlagen entwässert werden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind nur dann zulässig, wenn schädliche Einträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können.

#### **4 Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig.

#### **5 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

- 5.1 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Die zulässigen Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten.
- 5.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 5.4 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen, Laufschriften, blinkendes oder dynamisches Licht, Skylights und Uplights.

## C Hinweise

### 1. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### 2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5 Bodenschutz), zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.

### 3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor 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, sowie die gemäß technischem Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) 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.

#### 4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwassieranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

#### 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt DWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser

der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung des verunreinigten Niederschlagswassers bzw. nach Reinigung durch eine Abwasserbehandlungsanlage die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

## 6. Pflanzlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

### Geeignete Bäume für Stellplätze:

<i>Amelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

**Pflanzabstände:**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

**Pflanzqualitäten:**

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## **7. Kampfmittel**

Der Gemeinde Brensbach liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.