

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Vorentwurf vom Juli 2016)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ werden der bestehende Bebauungsplan „Westlich der L 3409“ in Rimbach-Zotzenbach (in Kraft getreten am 04.11.2006) bzw. die im Hinblick auf den Geltungsbereich identische 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 10.09.2009) in einem kleinen Teil des Einmündungsbereiches der inneren Erschließungsstraße des Gewerbegebietes in die L3409 überplant und ersetzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE):

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Einzelhandel
- Selbständige Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen (auch betriebszugeordnete Wohnungen)
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)
- Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters in nicht unerheblichem Umfang oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen. Hierzu zählen insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Einzelhandel, sofern mit den Zielen des Regionalplanes Südhessen vereinbar

Sonstiges Sondergebiet (SO):

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie/Nahversorgung“ bestimmt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gastronomie (z.B. Imbiss, Café, Restaurant, Systemgastronomie)
- Kiosk und Backshop bis maximal 150 m² Verkaufsfläche (Gesamt-Verkaufsfläche)

Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe; bei Flachdächern Attika- bzw. Traufwandhöhe) wird in „Meter über Bezugspunkt“ festgesetzt.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe (siehe Höhenlinien im Plan) in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei Gebäuden mit anderem als rechteckigem Grundriss ist die Mitte des kleinsten, das Gebäude umfassenden Rechtecks als Bezugspunkt maßgebend.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) auf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind dort im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge auch über 50 m zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gewerbegrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweisen.

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

Innerhalb des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserteildurchlässiger Oberfläche herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Ausnahmsweise kann eine wasserundurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser aufzufangen und zu verwenden (auch Kombinationen sind zulässig). Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserversickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße bedarf.

Verschmutztes Niederschlagswasser sowie Abwasser ist in den kommunalen Abwasserkanal einzuleiten. Dabei kann je nach Art der Verschmutzung eine Vorreinigung auf dem Baugrundstück erforderlich werden. Einzelheiten sind in den Entwässerungsanträgen festzulegen. Die Einleitung hat gedrosselt zu erfolgen (maximal 1,0 l/s ha). Als Ausnahme kann bei Zustimmung des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ und entsprechender Leistungsfähigkeit im Abwassernetz auch eine höhere Abflussmenge zugelassen werden.

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - zu erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten etc.).

Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen hat außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

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

Entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche von 5,0 m Breite eine mindestens 4-reihige Hecke (Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe mindestens 150 - 175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenlisten anzupflanzen. Die in der zeichnerisch festgesetzten Hecke anzupflanzenden Bäume (Laubbaum-Hochstämme) werden angerechnet.

Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Die unbefestigten Pflanzbereiche (Baumscheiben) müssen pro Baum mindestens 5,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist.

Entlang der Bundesstraße sowie der Landesstraße sind Baumpflanzungen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zulässig.

Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 15,0 m² an den nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen des Gewerbegebietes sind zwingend zu begrünen.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

Für die hier festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze nachfolgender Artenlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Durch Geländemodulation ist die sichtbare (talseitige) Außenwandhöhe von Gebäuden im Gewerbegebiet auf maximal 14,00 m zu begrenzen.

Werbeanlagen an den Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 40 m zum Fahrbahnrand der Bundes- bzw. Landesstraße aufweisen. Als Ausnahme können geringere Abstände zugelassen werden, sofern eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B38 bzw. der L3409 (Hessen Mobil) vorliegt.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe Festsetzung A.6.) herzustellen. Als Ausnahme können Stützmauern (Mauern, Wände und Gabionen) zur Herstellung von Geländesprüngen bis zu einer freien Höhe von 1,50 m (zwischen unterem Geländeniveau und Maueroberkante) zugelassen werden. Auf den entsprechenden Mauern ist ein Zaun bis 1,50 m Höhe zulässig.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

5. Baugrund, Grundwasserstände und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände bzw. mögliches Hangschichtenwasser zu beauftragen.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden für das Plangebiet vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung

begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen 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.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Im Rahmen der Erschließung wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h) gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

7. Immissionsschutz und Belange der Bahn

Das Plangebiet befindet sich an lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesstraße 38 und Landesstraße 3409). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundes- bzw. Landesstraße planfestgestellt ist.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Anpflanzungen von Gehölzen müssen einen der Wuchshöhe entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen aufweisen.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

8. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.