

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühlau“**

## **Entwurf**

Planstand: 06.10.2020

Projektnummer: 192819

Projektleitung: Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3 gemäß § 8 BauNVO:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Gewerbegebiet GE 1-3 gilt: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRFB).

1.1.3 Die Zulässigkeit von Gewerkekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt im GE 1 und 2:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:

Die Geschossfläche ist nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

## **1.2 Fläche für Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze, Lagerflächen sowie Regenwasserzisternen (durch

die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L3022 und im Gewässerrandstreifen zum Wörsbach hin sind keine Hochbauten und baulichen Anlagen zulässig.

### **1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB**

1.3.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Eingriff werden 48.936 Biotopwertpunkte dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

1.4.1 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.4.2 Für je 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste.

### **1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

## **2.1 Dachgestaltung**

2.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

## **2.2 Werbeanlagen**

Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.2 HBO: Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung mit Beleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

## **2.3 Einfriedungen**

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune sind unzulässig.

Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Siehe Artenliste.

## **2.4 Grundstücksfreiflächen**

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mindestens 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen zu bepflanzen.

Artenliste siehe unter 4.8.

### **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbung und Fundgegenstände, z.B. Scherben Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

#### **4.3 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

#### **4.4 Bauverbotszone**

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m zur Landesstraße (L3022), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

#### **4.5 Altlasten**

Für den Planbereich sind Einträge von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vorhanden.

Siehe auch Hinweise in der Begründung.

#### **4.6 Syna**

Im Planbereich befinden sich bestehende und projektierte Versorgungsanlagen der Syna GmbH.

Siehe auch Hinweise in der Begründung.

#### **4.7 Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Siehe auch Hinweise in der Begründung.

## 4.8 Artenauswahl

### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides – Spitzahorn	Malus domestica – Apfel
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus communis – Birne
Prunus padus – Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

*Aristolochia macrophylla* – Pfeifenwinde

*Clematis vitalba* – Wald-Rebe

*Hedera helix* – Efeu

*Hydrangea petiolaris* – Kletter-Hortensie

*Lonicera spec.* – Heckenkirsche

*Parthenocissus tricuspidata* – Wilder Wein

*Polygonum aubertii* – Knöterich

*Wisteria sinensis* – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.