

Bebauungsplan 628
„Spessartring / Rheinstraße“
Polizeipräsidium Südosthessen

Textliche Festsetzungen zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

10.10.2008

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Christiane Winter, Landschaftsplanerin

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher - Begher - Lenz - Raabe
Stadtplaner und Architekten
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Tel.: (0 61 51) 99 50-0
Fax: (0 61 51) 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nutzungsspezifische Nebenanlagen eines Polizeipräsidiums, z. B. Schießstände, Unterkünfte für Diensthunde, Hubschrauberlandeplatz, Sicherheitsanlagen und -einrichtungen, Stellplätze für Einsatzwagen, Tankanlagen für betriebliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Tankstellen, sofern keine betriebliche Nebenanlage,
- Einzelhandelsbetriebe,
- gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

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

2.1 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Innerhalb der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich III-V Vollgeschosse) sind, ausnahmsweise zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, auf einer Grundfläche von 500 m² bis zu VII Vollgeschosse zulässig.

Wenn funktionale Erfordernisse vorliegen, können in dieser vorderen Zone für Gebäude- teile von max. 35 m Länge, ausnahmsweise auch nur bis zu II Vollgeschosse zugelassen werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal V Vollgeschossen darf 128,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 0,8 überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenze entlang des Spessarttringes kann zur Gliederung des Baukörpers auf max. 50 % der Länge um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Wenn entlang der Rheinstraße maximal II Vollgeschosse errichtet werden, kann an dieser Stelle die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage oder der unteren Ebene eines Parkdecks nachzuweisen.

In den als „Grundstücksrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6. Anschluss des Gewerbegebietes an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Hauptanschluss des Gewerbegebietes ist in dem Bereich vorzusehen, der mit Planzeichen „Einfahrtsbereich“ definiert ist.

Außerhalb der festgesetzten Bereiche „ohne Ein- und Ausfahrt“ ist vom Spessarttring und von der Rheinstraße jeweils 1 Nebenanschluss zulässig.

7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind, auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Aufenthaltsräume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Oberflächengestaltung

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

9.2 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den nichtbebauten Teilen des privaten Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Hinweis:

Soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange eine Vorbehandlung erfordern, ist diese durchzuführen.

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

10.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 70 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 12 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

10.2 Grundstücksrandeingrünung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwege zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
- Je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 4-6 Pflanzen einer Art und Sorte zu pflanzen.

10.3 Begrünung der Stellplätze

Je sechs oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten.

10.4 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu begrünen. Die Mindestschichtdecke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 80 cm.

10.5 Dachbegrünungen

Mindestens 50% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

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

Dachform/Dachneigung

Im Plangebiet sind nur flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

C. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792) i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

12. Regenwassersammelanlagen

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern.

D. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

13. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S. 942) sind einzuhalten.

E. Hinweise und Empfehlungen

14. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

15. Altlasten

Gemäß der hessischen Altflächendatei sowie laut Aktenlage befindet sich auf dem Grundstück Flur 20, Flurstück 3/1 eine Altablagerung. Diese besteht nach Vermutung der Umweltbehörden vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehrschutt. Konkrete Erkenntnisse und Bewertungen sind durch Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

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 Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu informieren.

16. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

17. ArtenempfehlungVorschlagsliste I. Ordnung (Großbäume 20-40 m Höhe)

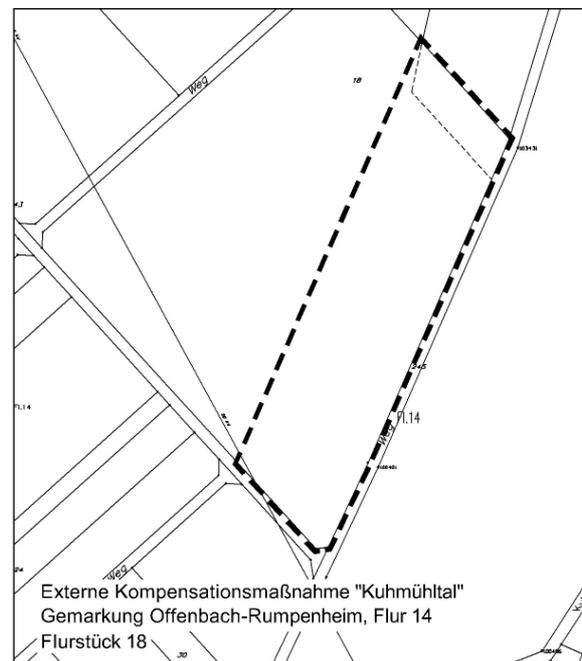
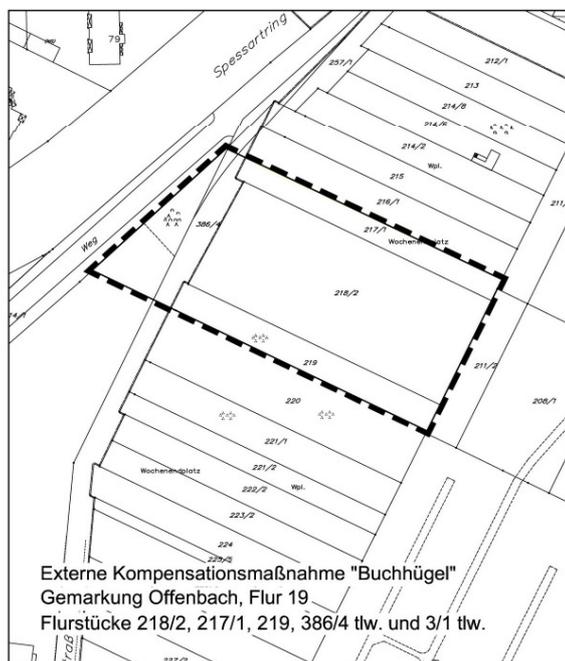
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 -20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x euclora	Stadtlinde
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

F. Externe Kompensationsmaßnahmen

Für Kompensationsmaßnahmen sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen werden:



1. Externe Kompensationsmaßnahme „Buchhügel“:
Auf einer Lagerfläche der ESO (Parzelle 218/2), angrenzenden Flächen (217/1, 219) einem Teil der Rheinstraße (386/4 t.w.) und der Fläche zwischen der Rheinstraße und dem Industriebahnweg (3/1 t.w.) wird unter Einbindung der vorhandenen Gehölzbestände eine strukturreiche, naturnahe Grünanlage mit Aufenthaltsflächen entstehen. Diese Maßnahme trägt wesentlich dazu bei, das Freiraumentwicklungskonzept Buchhügel, insbesondere die geplante Maßnahme einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessarttring bis zur Oberen Grenzstraße umzusetzen.
2. Externe Kompensationsmaßnahme „Kuhmühltal“:
In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kuhmühltals sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14, Flurstück 18) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal, in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen entwickelt werden.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 14.3 wird verwiesen.