



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 27/2018
„Gewerbegebiet an der L 3026“, 4. Änderung**

Entwurf

Planstand: 18.09.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

B. Sc. Geogr. Yanni-Alexander Bock

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 "Gewerbegebiet an der L 3026" werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27/2018 „Gewerbegebiet an der L 3026“, 4. Änderung aufgehoben und ersetzt.

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

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Vorliegend zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO:

Als unzulässig werden vorliegend festgesetzt:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 Abs. 3 BauNVO:

Als ausnahmsweise zulässig werden vorliegend festgesetzt:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (z. B. Waschboxen, Container, Abstellräume, Abfallwertstoffbehälter etc.) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahme: Werbeanlagen sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Frankfurter Straße zulässig.

1.3.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Überschreitung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.4.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Weitere

Überschreitungen bis zu einer GRZ = 0,9 können zugelassen werden, wenn Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, befestigt werden.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb, auch wenn dieser mehrere Grundstücke umfasst, sind max. zwei Zufahrten zulässig.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ in Verbindung mit der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

1.7.1 Anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zu- und Umfahrungen, Wege-, Hof- und Dachflächen ist über zentrale Versickerungsanlagen (z.B. Rigo- len-System) zu versickern. Alternativ sind Stellplätze, Zu- und Umfahrungen, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Po- renpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Be- lange entgegenstehen.

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Das in der Plankarte ausgewiesene Leitungsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde Nie- dernhausen für eine Niederschlagswasserleitung festgesetzt.

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

1.9.1 Je Symbol in der Plankarte ist mind. 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum (Hoch- stämme, Mindest-Pflanzqualität: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm) gemäß Artenliste unter Punkt 3.3.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen.

1.9.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen ist die vorhandene Böschung mit einheimischen standortgerechten Arten gemäß Artenlisten unter Punkt 3.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sträu- cher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

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

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

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (rot, braun, anthrazit, schwarz) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.1.2 Für alle anderen Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben zulässig. Grelle oder glänzende Farben sowie Volltonfarben sind unzulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

2.3 Grundstückseingrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 Mind. 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenlisten unter Punkt 3.3 zu bepflanzen.

2.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.4.1 Die Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 2.4.2 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 152,40 m ü. NHN zulässig.

3 Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung

- 3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Wasserschutzgebiet

- 3.2.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.3 Artenempfehlungen

- 3.3.1 Artenliste Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

3.3.2 Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Juniperus communis	Gemeine Wacholder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.3.3 Artenliste Bodendecker:

Alchemilla vulgaris	Spitzlappiger Frauenmantel
Bistorta officinalis	Schlangenknoeterich
Geranium spec.	Storchschnabel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.