

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 24/2017**

„Gewerbegebiet an der L3026“ - 2. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 219219

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Vorbemerkungen**

1.1.1 Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 "Gewerbegebiet an der L 3026" werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ - 2. Änderung aufgehoben und ersetzt.

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

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,

1.2.1 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,
3. Tankstellen (mit Ausnahme von sog. „Elektrotankstellen“).

1.2.2 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

1.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,5 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante der südlich an das jeweilige Baugrundstück zugewandten Erschließungsstraße „Frankfurter Straße“ in der Mitte der Fahrbahn, gemessen senkrecht in der Mitte der zur Straße zugewandten Baugrenze, festgelegt.

### **1.4 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)**

1.4.1 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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

1.5.1 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 und keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

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

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

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

1.7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „naturnahe Gehölzsukzession“ sind die vorhandenen Gehölze und Randbereiche zu erhalten und ihrer eigenen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Pflege ist auf das notwendige (z.B. Verkehrssicherung) zu reduzieren.

1.7.2 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert (Teil des Niederschlags, der direkt zum Abfluss gelangt) von maximal 0,6 zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

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

1.8.1 Je Symbol in der Plankarte ist mind. 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualität: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm) gemäß Artenliste unter Punkt 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.

1.8.2 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 qm mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste 4.1.5 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

1.8.3 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% dauerhaft extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten. Die Substratschicht muss mind. eine mittlere Dicke von 15 cm aufweisen und kann in der Dicke variabel, jedoch mind. 10 cm, ausgebildet werden.

## **1.9 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 und § 23 HWG)**

1.9.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist zu erhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 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 Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt.

Empfehlung: Auf die Möglichkeiten zur Dachbegrünung von Leichtbauhallen mit üblicherweise geringen statischen Reserven und der Errichtung von „Solar Carports“ wird hingewiesen (vgl. Kapitel 4 der Begründung).

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.

2.2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,2 m aufweisen.

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

2.3.1 Mind. 30 % der rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten gemäß Artenlisten unter Punkt 4.1 zu bepflanzen.

2.3.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Unberührt davon bleiben dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

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

- 2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweils 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 7,5 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante der südlich an das jeweilige Baugrundstück zugewandten Erschließungsstraße „Frankfurter Straße“ in der Mitte der Fahrbahn, gemessen senkrecht in der Mitte der zur Straße zugewandten Baugrenze, festgelegt.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

- 3.1.1 Das auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung zu verwenden.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Artenlisten (Auswahl)**

- 4.1.1 Großbäume (Bäume 1. Ordnung, Höhe: 20 – 40 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

- 4.1.2 Mittlere Bäume (Bäume 2. Ordnung, Höhe: 12/15 – 20 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
sowie standortgerechte heimische Obst- und Nussbaumarten	

#### 4.1.3 Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung, Höhe: 7 – 12/15 m)

Acer campstre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 4.1.4 Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

#### 4.1.5 Kletterpflanzen:

Campsis radicans/Hybride	Trompetenblume
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gew. Waldrebe
Clematis-Hybride	Waldreben-Hybride
Euonymus fortunei	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Echter Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Geißblatt
P. quinquefolia	Selbstklett. Jungfernrebe
P. tricuspidata	Dreispitz. Jungfernrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

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

## **4.2 Stellplatzsatzung**

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

## **4.3 Verwendung von Niederschlagswasser**

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## **4.4 Wasserschutzgebiete**

4.4.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen III „Hirschborn“, des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Niedernhausen/Naurod, Niedernhausen, Gemarkung Oberjosbach, Rheingau-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 17.11.2008. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Gemäß § 4 Ziff. 2 des mit Verordnung vom 17.11.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes ist in der Zone III das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen, verboten. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden, oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten lässt. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen auf zu "Wohnzwecken" genutzten Grundstücken und Niederschlagswasser von Dachflächen von "landwirtschaftlich" genutzten Gebäuden. Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Gewerbegebiet handelt, kann die Untere Wasserbehörde keine gemäß § 13 der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung mögliche Ausnahmezulassung bzw. gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz mögliche Befreiung von dem o.g. Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung zur

unterirdischen Versickerung von Abwasser in Aussicht stellen. Details sind im Rahmen der konkreten Objektplanung und auf Baugenehmigungsebene zu klären.

#### **4.5 Lichtemissionen**

4.5.1 Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

#### **4.6 Bodendenkmäler**

4.6.1 Das Plangebiet befindet sich in einem archäologisch relevanten Gebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **4.7 Kampfmittel**

4.7.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

#### **4.8 Altlastverdachtsflächen**

4.8.1 Im Bereich der Plangebietsfläche sind Aufschüttungen und Ablagerungen bekannt. Ob diese als Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen einzustufen sind, ist der Gemeinde Niedernhausen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Auf die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen wird ausdrücklich hingewiesen. Aus bautechnischer Sicht wird vor Einleitung der weiteren nachfolgenden Planungsebenen ein Baugrundgutachten explizit empfohlen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **4.9 Artenschutzrechtliche Hinweise**

4.9.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

- Baumhöhlen und Gebäude sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von gefährdeten Arten (z.B. Insekten, Fledermäuse und Vögel) sind durch die Anbringung und Integration geeigneter Nisthilfen zu erhalten.