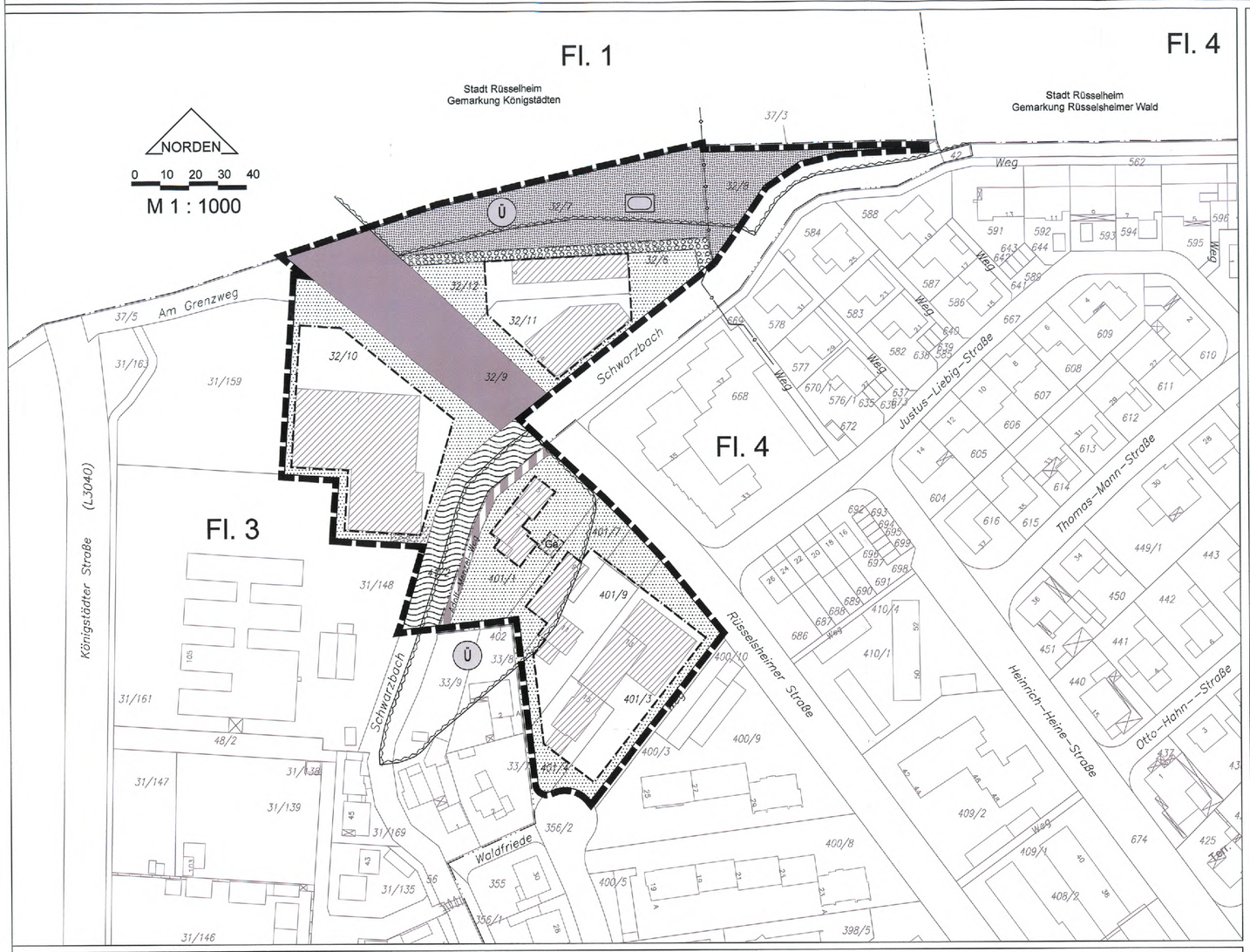
Gemeinde Nauheim Bebauungsplan „Im Ochsengrund Nord und Süd - Gewerbe"

4 . AUSFERTIGUNG



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-/Radweg
- Öffentliche Grünfläche- Sportplatz
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Bach
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Ga — Fläche für Garagen
- Fläche für Anpflanzungen
- Führung einer Elektrofreileitung (20-kV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Ü — Überschwemmungsgebiet

Hinweise

- Vorhandene Gebäude lt. Kataster

Hinweise

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Freiflächenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu unterhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 2 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Bei allen Maßnahmen, 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. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Vorschlagsliste I

(Baumarten für die Verwendung in Stellplatzbereichen)

Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Westhof´s Glorie'	-	Esche 'Westhof´s Glorie'
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Rancho'	-	Winter-Linde 'Rancho'

Vorschlagsliste III
(einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B)Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B)Acer platonoides	-	Spitz-Ahorn
(B)Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
(B)Malus sylvestris	-	Holzapfel
(B)Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
(B)Pyrus communis	-	Wild-Birne
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B)Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Gemäß §1 Abs.4 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Desweiteren sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 06.00 Uhr und 12.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 50 dB(A) und zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr von 35 dB(A) pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speditions- und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusbetrieben, Anlagen zum Sammeln von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit ähnlichem Störgrad unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §1 Abs.10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden innerhalb des Grundstücks Flur 4 Nr. 401/1 ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Stellplätze und Zufahrten dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, die einen Abstand von maximal 15 m zur Straßenparzelle der Rüsselsheimer Straße einhalten.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Einzelbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 12 qm von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 - 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der Anpflanzung ist ein mindestens 20%iger Anteil an Baumarten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch die gleiche Art zu ersetzen.

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

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist.

Die Baumpflanzungen, die für Stellplätze vorgenommen werden, sind auf die Anpflanzungspflicht innerhalb der Grundstücksfreiflächen anzurechnen.

Betriebsflächen im Freigelände

Nicht umbaute Betriebsflächen sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Laubgehölzhecke zu umgeben, so weit sie nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu verwenden. Die Anpflanzung ist auf die Anpflanzungspflicht innerhalb der Grundstücksfreiflächen anzurechnen.

Werbeanlagen

Die Errichtung von selbstständigen Werbeanlagen (z.B. Werbetürme) ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an/auf Gebäuden errichtet werden. Dabei dürfen Werbeanlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Werbeanlagen sind als Leuchtreklame mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Kennzeichnung

Vernässungsgefährdetes Gebiet

Im Plangebiet ist mit Grundwasserflurabständen zwischen 1 m und 3 m zu rechnen. Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Mains / Rheins. Daher sind Vorkehrungen bzw. bauliche Maßnahmen zu treffen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk Hof Schönau". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2009

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.10.2009 bis 06.11.2009

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 11.02.2010

20. April 2010
Datum

Gemeinde Nauheim (Kreis Groß-Gerau)

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 04 / 2009

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 23. April 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

26. April 2010
Datum

Gemeinde Nauheim (Kreis Groß-Gerau)

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

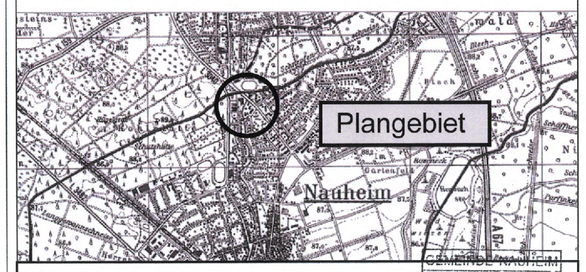
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Übersichtskarte



GEMEINDE NAUHEIM
EING. 06. APR. 2010

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan
„Im Ochsengrund Nord und Süd - Gewerbe"

Maßstab:	1:1000	Entwurf:	April 2009
Auftrags-Nr.:	PA80064-P	Geändert:	Februar 2010

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert
tel. : 06071/49333
fax : 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

AB_84_SB 23.03.10/an