Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I" zwischen Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 5, Flurstücke Nr. 45/5 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 47/3, Nr. 47/4, Nr. 48/3, Nr. 48/4, Nr. 49/3, Nr. 70/1, Nr. 80/4, Nr. 81/3, Nr. 81/7, Nr. 82/2, Nr. 82/3, Nr. 82/4, Nr. 83/3, Nr. 83/8, Nr. 83/11, Nr. 83/12, Nr. 83/13, Nr. 83/15, Nr. 84/1, Nr. 89/4 (teilweise) und Gemarkung Bürstadt, Flur 41, Flurstücke Nr. 105/14, Nr. 106/3 (teilweise), Nr. 106/5, Nr. 106/6, Nr. 106/7 (teilweise), Nr. 108/3 (teilweise) und Nr. 108/4 (teilweise) und Gemarkung Bobstadt, Flur 6, Flurstücke Nr. 85/2, Nr. 86/2 (teilweise), Nr. 87/3 (teilweise), Nr. 88/3, Nr. 89/2 (teilweise), Nr. 123 (teilweise), Nr. 122 (teilweise), Nr. 127/1 (teilweise) sowie Gemarkung Bobstadt, Flur 7, Flurstücke Nr. 119/1 (teilweise), Nr. 119/2 (teilweise), Nr. 120/1 (teilweise), Nr. 120/2 (teilweise), Nr. 120/3 (teilweise), Nr. 121/1 (teilweise), Nr. 121/3, Nr. 121/5, Nr. 121/6 (teilweise), Nr. 135/1 (teilweise) und Nr. 183/2 (teilweise)

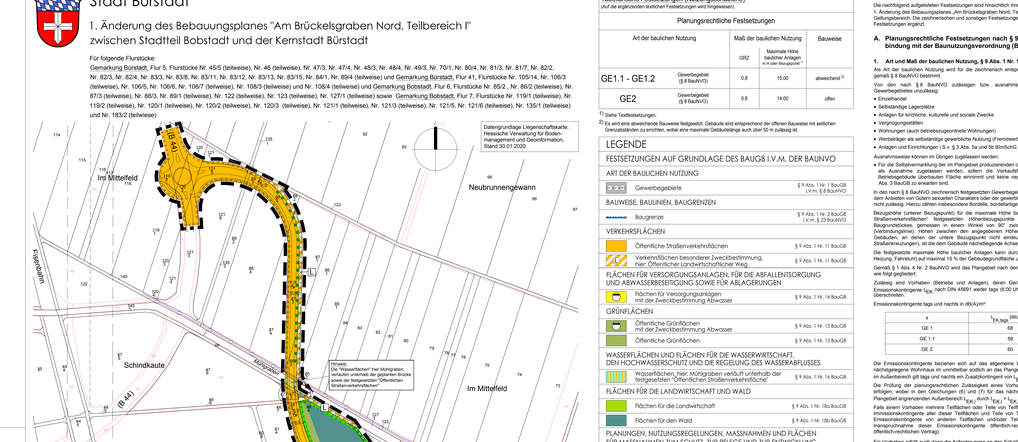
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
GE1.1 - GE1.2	GRZ	Maximale Höhe Baukörper in m über Bezugspunkt [1]	
	Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)	0,8	15,00 abweichend [1]
GE2	Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)	0,8	14,00 offen

[1] Siehe Textfestsetzungen.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge auch über 50 m zulässig ist.

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 30.01.2020

Rechtsverbindung 415505393



Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I" zwischen dem Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt, wird der Bebauungsplan „Am Brückelsgraben, 1. Änderung" (rechtskräftig seit dem 01.10.2008) sowie der Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I" (rechtskräftig seit dem 22.04.2017) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Tel.: (06251) 85 12 0
Fax: (06251) 85 12 - 32
e-mail: info@sz3p.de
http://www.sz3p.de

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftswege — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen hier: Zweckbestimmung Abwasser — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen, hier: Rückhalgraben verläuft unterhalb der festgesetzten "Öffentlichen Straßenverkehrsfläche" — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Flächen für die Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Flächen für den Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSERGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

Anpflanzen: Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Baugrenze für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhenpunkt (NHN) — § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 1 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderer Vorkehrungen gegen die Einwirkung von Grundwasser erforderlich sind; hier: Verrücksungsgefährdung / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Unterschiedliche Nutzungsgrenzen innerhalb des Gebiets; hier: Gashochdruckleitung

Bereich, innerhalb dessen sich das Bürstädter Bobstadt des Amt für Bodenmanagement in Heppenheim, Schriftunterwaldung 4016/2002 die Telekinica Germany GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main Erschließung von 20.00 m

Gebäude Bestand

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen die Einwirkung von Grundwasser erforderlich sind; hier: Verrücksungsgefährdung / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Unterschiedliche Nutzungsgrenzen innerhalb des Gebiets; hier: Gashochdruckleitung

Bereich, innerhalb dessen sich das Bürstädter Bobstadt des Amt für Bodenmanagement in Heppenheim, Schriftunterwaldung 4016/2002 die Telekinica Germany GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main Erschließung von 20.00 m

Abb. 1: Querschnitt Elemente des Schallschutzwandes

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Am Brückelsgraben" festgesetzten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen (auch betriebsgebundene Wohnungen)
- Werbeanlagen an betriebsfremden Gebäuden (Fremdwerbung).
- Anlagen und Einrichtungen 13 a § 9 Abs. 5a und 70 BauNVO (Stellplätze)

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:

Für die Gewerbegebiete GE1.1 und GE1.2 sind ausnahmsweise Gewerbegebiete und weiterer arbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bestimmten Nutzungsfläche nicht überschreitet. Die Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten. Es ist § 9 Abs. 3 BauGB zu erwarten ist.

Es darf nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Arbeiten von Gütern ausschließen oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere Bordelle, Bordellähnliche Betriebe und Sexkinos.

Beizugebote (unterer Bezugspunkt) für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die innerhalb der „Öffentlichen Straßenverkehrsfläche" festgesetzten Höhenbezugspunkte in der Mitte der Straßenfahrbahn der jeweiligen Bauabschnittes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Achse der Bezugspunkte Gebäudemitte. Bei Gebäuden mit Satteldach oder Pultdach ist die Gesamthöhe bis zur Mitte des Daches zulässig. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann, gilt der Gebäudeecke an Straßenkurvungen, ist der dem Gebäude nächstliegende Achse der Bezugspunkte maßgebend.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) auf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen in folgende Teilgebiete gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Gerüuche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m².

	tags	nachts
	T/K-tags	T/K-nachts
GE 1	68	48
GE 1.1	58	43
GE 1.2	58	43

Die Emissionskontingente beziehen sich auf das algebraische Wohngebiet westlich der Bahnstrecke sowie auf das nächstgelegene Wohnhaus im unmittelbar sodlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich. Für das Wohnhaus im Außenbereich gilt eine Immissionsrichtwert von IRW $L_{EK,nachts}$ = 40 dB(A).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Richtungen 0° (Nord) und (75) für das nächtlichen Immissionsrichtwert sodass an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich $L_{EK,nachts}$ durch $L_{EK,nachts}$ zu ersetzen ist.

Falls einem Vorhaben nicht die Zusatzkontingente zur Verfügen stehen, ist die Summe der Teilpegel der Emissionskontingente aller beteiligten Teilflächen und Teilen Teilflächen zu erfolgen. Wenn Anlagen oder Betriebe unterschiedlicher Art zu beurteilen sind, ist die Gesamtbelastung der Immissionsorte Teilpegel aller einzelnen transpunktnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel L_r den immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Es ist § 15 BauNVO zu erfüllen.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbe- und Sondergebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Zulässigen Emissionskontingente sind durch einen Nachweisberechtigten im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit (Maßnahme V 01): Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar – zu erfolgen. Dies erfüllt die Tötungsverbote für Vogelarten der Gehölze und den Rückschnitt von Asten.

Habitat-Gehölzpflanzung (Maßnahme V 02): Die vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen (Feuchtgebüschpflanzen am Gänsewegdraben) dotiert der Lilienthalstraße sind zu erhalten. Innerhalb des strukturell eng verzahnten Gewerbegebietes sind Gebüschgruppen, Gewässerbäumen, Röhrichten und Schilfen anzulegen. Gewässerbäume ist zugelassen bei artgleich bestandsnahmen Ersatz. Ratfaqe und funktionale Beziehungen (z.B. durch Bahnlinien, Lagerung von Ausbau-Gehölzen, Ausbau-Gehölzen, Ausbau-Gehölzen,