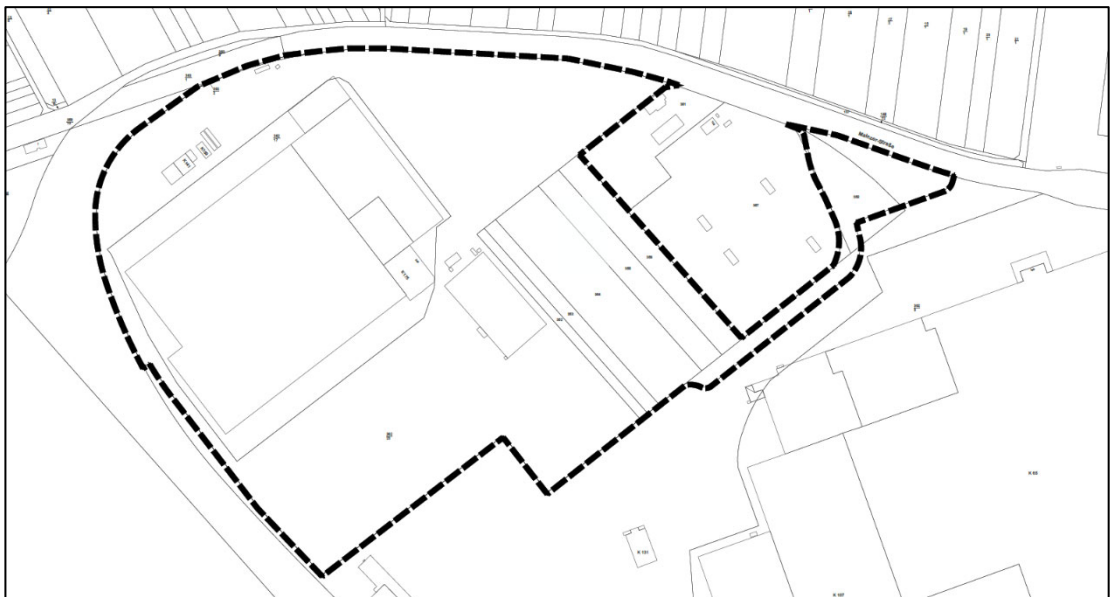


Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise



Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE 1

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, sowie Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Gewerbegebiet GE 2

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Verkaufsstellen von im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben,
 - wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit hier hergestellten Waren oder angebotenen Handwerksleistungen steht und
 - wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (Verkaufsfläche: bis zu 10% der Grundfläche des Betriebes, höchstens aber 100 m²).

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, sowie Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unter 1.2.2 fallen,
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet GE 1

Für das Gewerbegebiet GE 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Umfahrungen, Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Gewerbegebiet GE 2

Für das Gewerbegebiet GE 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

In der Fläche für Stellplätze im Gewerbegebiet GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE 2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

2.3 Baumassenzahl (BMZ)

(§ 21 Abs.1 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE 1 wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NHN gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

In dem Gewerbegebiete GE 1 darf die zulässige Höhe von 104,5 m ü NHN für bauliche Anlagen wie folgt überschritten werden: In einem Umfang von 25.000 m² Grundfläche ist eine Höhe von 114,5 m ü NHN zulässig. Diese zugelassene Höhe für bauliche Anlagen muss allseitig mindestens 20,0 m horizontal von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.

2.4.1 Höhe technische Aufbauten, Dachaufbauten

Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gilt: Technische Aufbauten, Dachzüge/Dachausstiege, Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten oder Energieerzeugungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausgehen, sind auf bis zu 20 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Dachhaut.

Außerdem müssen die zulässigen Aufbauten allseitig mindestens 3,0 m von der Fassade zurückspringen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise „a“

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE 2 wird eine abweichende Bauweise „a“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 70,0 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Unzulässig sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5.2 Stellplätze

In dem Gewerbegebiet GE 1 können Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone der B 43 außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine mindestens zweireihige Pflanzung aus Sträuchern als abschirmende Begrünung zwischen den Stellplätzen und der Bundesstraße auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist oder gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 zugewandten Vorzone errichtet werden. Die Vorzone bemisst sich mit 3,0 m Tiefe ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

6. Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der Versorgung mit Strom sowie ihre Zufahrten zulässig.

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFLR1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der 20 kV Leitung zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „GFLR2“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Wasserleitung „W“ zugunsten Stellantis und dem jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „GFLR3“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der 110 kV- Hochspannungsleitungsstrasse zu belasten.

8. Grünflächen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)****8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Wendeanlage)**

In der Wendeanlage der Planstraße 1 ist eine Grünfläche von mindestens 80 m² Größe mit Bodenanschluss herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden bzw. Blühmischungen zu verwenden. Von Lage und Form der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ kann abgewichen werden.

8.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****9.1 Maßnahmenfläche Nord (M Nord)**

Die Maßnahmenfläche ist zu entsiegeln, als naturnah begrünte Fläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden bzw. Blühmischungen zu verwenden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind gemäß Ziff. 10.1 durch einheimische Bäume 1. Ordnung zu ersetzen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig. Die Mulde ist naturnah zu gestalten und in die Maßnahmenfläche einzubinden. Die Anlage einer Zuwegung für Wartungszwecke ist ausschließlich in wasserdurchlässiger, befestigter und begrünter Form (z. B. Rasengittersteine) zulässig.

9.2 Maßnahmenfläche Süd (M Süd)

Der bestehende Gleisschotterkörper ist dauerhaft zu erhalten und extensiv so zu pflegen, dass sich keine geschlossene Vegetationsdecke bildet und eine Lebensraumfunktion für die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) erhalten bleibt.

9.3 Turmfalke

Im Gewerbegebiet GE 1 ist kontinuierlich und dauerhaft eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalke vorzuhalten. Diese Verpflichtung entfällt, wenn an anderer Stelle im nahen Umfeld (max. 300 m von der Baugebietsgrenze entfernt) ein geeigneter Standort für die Nisthilfe hergestellt und öffentlich-rechtlich gesichert wird.

9.4 Insektenschonende Beleuchtung

Im Geltungsbereich dürfen nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, bernsteinfarbene bis warmweiß getönte LED-Außenbeleuchtungen (für Straßenbeleuchtung max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, für sonstige Beleuchtung max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. Die Beleuchtung ist auf die zulässigerweise befestigten Flächen und die Nutzungszeiten zu beschränken. Ein Abstrahlen in die Umgebung sowie das Anstrahlen von künstlichen Nisthilfen und Sommerquartieren von Vögeln und Fledermäusen ist unzulässig.

9.5 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Straßen-, Platz- und Wegeflächen sind mit hellen Farben herzustellen. Hierbei ist ein Hellbezugswert (Albedo-Wert) zwischen 30,0 und 60,0 zu wählen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**10.1 Anpflanzung von Bäumen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist jeweils ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen:

- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum
- für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum
- für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind einzuhalten:

- für Bäume 1. Ordnung mindestens StU 18 – 20, 3 x v.
- für Bäume 2. Ordnung mindestens StU 18 – 20, 3 x v.
- für Bäume 3. Ordnung mindestens StU 16 – 18, 3 x v.

Bei der Artenauswahl ist die Vorschlagsliste 1 zu berücksichtigen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Planstraße**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mindestens als Bäume 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu pflanzen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Baumarten auszuwählen (siehe Kennzeichnung „+“ in der Vorschlagsliste 1).

Im Bereich der Wendeanlage sind mindestens drei hochstämmige Bäume mindestens 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 sind, soweit nicht anders festgesetzt, Bäume in Pflanzstreifen von mind. 2,5 m Breite zu pflanzen. Der Pflanzbereich ist auf einer Länge von mindestens 3,5 m von jeder Versiegelung freizuhalten und zu begrünen sowie durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahung durch Kfz zu schützen.

Eine geringfügige Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte von bis zu 6 m ist zulässig.

10.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzfläche) ist als begrünte Fläche mit Bodenanschluss zu erhalten bzw. herzustellen. Innerhalb der Anpflanzfläche ist entlang der Grundstücksgrenze eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von durchschnittlich 12,0 m zu pflanzen, der Abstand soll jedoch 15,0 m nicht überschreiten. Dabei ist ein

Grenzabstand von mindestens 2 m zum angrenzenden Grundstück einzuhalten. Bei der Standortwahl sind benachbarte Bäume außerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

Für die Pflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume mind. 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu wählen.

Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.

Abgängige Bäume sind durch einheimische und standortgerechte Bäume 1. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu ersetzen.

Mindestens 50 % der Anpflanzfläche sind mit einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität mindestens 2 x v, $\geq 60 - 100$) gemäß Vorschlagsliste zu bepflanzen.

10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genutzte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Maßnahmenfläche Süd als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

Zu begrünende Freiflächen außerhalb der plangrafisch festgesetzten Anpflanzfläche sind mindestens zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei je Einzelstrauch eine Fläche von mind. 2 m² in Ansatz zu bringen ist. Hierfür sind mindestens 70 % heimische und standortgerechte Arten gemäß Vorschlagsliste 2 zu wählen (Mindestpflanzqualität 2 x v, $\geq 60 - 100$). Die Gehölzflächen sind möglichst flächig, gruppiert oder zumindest zweireihig anzulegen. In den Gewerbegebieten werden Erhaltungs-/Anpflanz- und Maßnahmenflächen angerechnet. Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind, zusätzlich zu den in der Anpflanzfläche zu pflanzenden und zu erhaltenen Bäumen, 30 Bäume mindestens 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu pflanzen.

Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 ist je 800 m² angefangener Grundstücksfläche 1 Baum mindestens 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu pflanzen. Bäume innerhalb der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzfläche werden hierbei nicht angerechnet.

10.5 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dächer sind mindestens extensiv mit einer Sedum-(Moos)-Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen, zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege oder Dachfenster sowie als Attika, Absturzsicherung oder Dachterrasse genutzt werden. Der begrünte Dachflächenanteil darf jedoch 80 % nicht unterschreiten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen mit einer maximalen Überdeckung (senkrechte Projektion) auf 60 % der Dachbegrünungsflächen ist zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 kann auf dem Gebäudeteil mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 114,5 m ü NHN (Dach des Hochregallagers) auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die zu begrünende Dachfläche stattdessen zur solaren Stromgewinnung genutzt wird.

10.6 Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von über 50,0 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen mit rankenden, schlingenden, spreiz- oder selbstklimmenden Pflanzen entsprechend Vorschlagsliste 3 oder vergleichbaren Arten zu begrünen. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert wird.

Regelungen zur Fassadenbegrünung für das Gewerbegebiet GE 1 werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

10.7 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hierfür sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 zu verwenden.

10.8 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Erhaltungs- und Anpflanzfläche ist als Gehölzfläche mit standortgerechten, einheimischen Arten zu erhalten, zu entwickeln und extensiv zu pflegen. In der Fläche ist je 40 m² ein Baum 3. Ordnung vorzuhalten.

Nicht standortgerechte Gehölze sind sukzessive zu entfernen und durch heimische standortgerechte Bäume 3. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 oder mit heimischen standortgerechten Großsträuchern gemäß Vorschlagsliste 2 zu ersetzen (Mindestpflanzqualität 2 x v, ≥ 60 – 100).

Abgängige Sträucher sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern der Vorschlagsliste 2 zu ersetzen (Mindestpflanzqualität 2 x v, ≥ 60 – 100).

Abgängige Bäume sind mit heimischen standortgerechten Bäumen 3. Ordnung gemäß Ziff. 10.1 oder mit heimischen standortgerechten Großsträuchern gemäß Vorschlagsliste 2 zu ersetzen (Mindestpflanzqualität 2 x v, ≥ 60 – 100).

10.9 Allgemeiner Schutz von Baum- und Grünbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Soweit nicht anders festgesetzt sind:

- Laubbäume ab einem Stammumfang von 0,8 m, gemessen in 1 m Höhe
- mehrstämmige Laubbäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge 0,8 m, gemessen in 1 m Höhe, überschreitet. Liegt der Kronenansatz niedriger als 1 m, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz ausschlaggebend.
- Nadelbäume ab einem Stammumfang von 1,2 m, gemessen in 1 m Höhe.
- Laubholzbestände, insbesondere Hecken, flächenhafte Gebüsche und flächenhafte Baumbestände ab einer bewachsenen Fläche von 50m²

dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind am gleichen Standort oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen. Hierfür sind in der Regel heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung:

Für alle Gebäude sind ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.

1.2 Einfriedungen

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Aus sicherheitstechnischen Gründen können höhere Einfriedungen bis zu 2,5 m Höhe zugelassen werden.

Zäune müssen einen Bodenabstand von mind. 12 cm haben oder alle 15 m unterseitig eine Öffnung von mind. 12 cm x 12 cm aufweisen. Sie sind licht- und luftdurchlässig zu belassen, das Einflechten von Kunststoffbahnen o. ä. ist unzulässig.

1.3 Einfahrten und Einfahrtsbreiten auf das Grundstück

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 HBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bestimmt, dass § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung keine Anwendung findet.

Die Zufahrt von der B 43 und der Mainzer Straße ist ausschließlich im festgesetzten Bereich zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

III. Kennzeichnungen **(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. Vernässungsgefährdete Fläche

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "**Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried**" mit Datum vom 09. April 1999 (gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger 21/19 S.1659).

Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen ca. 85,0 m und 85,5 m ü. NN zu rechnen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Längs der Bundesstraßen dürfen nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

2. Risiko-Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des **Risiko-Überschwemmungsgebietes von Rhein und Main**. Teile des Plangebietes werden von der Überschwemmungsgrenze/pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ extrem) überlagert.

Die Risikokarten zum Hochwasserrisikomanagement Main sowie zum Hochwasserrisikomanagement Rhein (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz können auf folgenden Internetseiten des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie eingesehen werden:

Main: <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement/main/hw-risikokarten>

Rhein: <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement/mittel-oberrhein/hw-risikokarten>

V. Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, das Staatliche Umweltamt Frankfurt oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

2. Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

3. Bemessungsgrundwasserstände

Anhand des vorliegenden „Gleichenplan der Bemessungsgrundwasserstände“ für die Stadt Rüsselsheim des Büro BGS Umwelt aus Darmstadt ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 85,0 m und 85,5 m ü. NN zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, Büro BGS Umweltplanung GmbH Darmstadt, von März 2006 kann im FB Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung eingesehen werden.

4. Wasserrechtliche Genehmigung

Einleitungen von Niederschlagswasser in den Main bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu beantragen.

5. Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung

Aussagen zu möglichen Unterbauungshöhen im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitung durch Nebenanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

6. Pflanzung unter der Leitungsschutzzone der 110 kv-Leitung

Im Schutzstreifen der oberirdischen Hochspannungsleitung 110 kV ist abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim auf die Anpflanzung von Bäumen zu verzichten. Anstelle von Bäumen sind Sträucher zur Stellplatzeingrünung zu pflanzen.

7. Artenschutz

(§ 39 BNatSchG)

Allgemeine Anforderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel, Mauereidechsen) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Beschränkung von Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera). Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die zuständigen Naturschutzbehörden zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden) sowie bei potenziellen, jedoch unbesetzten Fledermausquartieren sind diese nach voriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und entsprechendem Antrag rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen, wobei gleichzeitig Ausweichquartiere oder -brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle vorgehalten werden müssen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen etc.).

Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten

An den Außenfassaden der Gebäude im Gewerbegebiet GE 1 wird empfohlen 20 künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (u.a. für Mauersegler, Schwalben, Haussperling, Star). Im Gewerbegebiet GE 2 werden je Grundstück die Installation von zwei künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenfassaden der Gebäude empfohlen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

Herstellung von Fledermaussommerquartieren

An den Außenfassaden der Gebäude im Gewerbegebiet GE 1 wird empfohlen 20 Fledermauskästen zu installieren. Im Gewerbegebiet GE 2 werden je Grundstück die Installation von zwei Fledermauskästen an den Außenfassaden der Gebäude empfohlen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

Vogelschlag

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Dies ist besonders in Hinblick auf sich in den Fensterscheiben spiegelnde Bepflanzung entscheidend, da das Kollisionsrisiko und dadurch das Tötungsrisiko durch die Umgebung erhöht wird. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen, ist zu beachten.

8. Denkmalschutz gem. §§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz

Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

9. Stellplätze

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim a. M. sind zu beachten, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen.

10. Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) sind zu beachten.

11. Fassadenbegrünung

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

12. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Bereich Stadtplanung, Rathaus, Marktplatz 4, 65428 Rüsselsheim am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

13. Verzeichnis der Fachbeiträge

- Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg: Geotechnischer Bericht zum Projekt Market Customer Distribution Center (MCDC) / IKEA Rüsselsheim 1. Bericht, November 2018
- Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg: Umweltrechtlicher Bericht - Orientierende altlasten- und abfallrechtliche Untersuchungen zum Projekt MCDC IKEA Rüsselsheim 2. Bericht, November 2018

- R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt: Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Gewerbepark West“, März 202
- Ingenieurbüro Zick-Hessler, Wettenberg: „Gewerbepark West“ (Bebauungsplanverfahren Nr. 151 der Stadt Rüsselsheim); Fachliche Untersuchung der infrastrukturellen Anbindung des Gewerbegrundstücks, inkl. Einschätzungen zur Hydrologie und der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung, März 2023
- Ökoplana, Mannheim: Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 151 „Gewerbepark West“ der Stadt Rüsselsheim am Main, März 2023
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main: Gutachten Nr. T 5259 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“ der Stadt Rüsselsheim hier: Stellungnahme zum aktuellen Sachstand der Untersuchungen hinsichtlich der schalltechnischen Belange für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, März 2023

Anlage

Vorschlagslisten Gehölze

Die Listen dienen der Orientierung und stellen standortgeeignete Empfehlungen dar. Die Auswahl nicht aufgeführter Gehölzarten ist möglich, solange standortgerechte Arten gewählt und die vorgenannten Festsetzungen zu heimischen Gehölzen befolgt werden. Mit „+“ gekennzeichnete Baumarten in der Vorschlagsliste 1 sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignet.

Vorschlagsliste 1 – Bäume

Bäume 1. Ordnung

Heimisch:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
+ <i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn, in Sorten `Allershausen`, `Cleveland`, `Columnare`
- `Allershausen`	
- `Cleveland`	
- `Columnare`	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i> `Fastigiata`	Säuleneiche Sorte `Fastigiata`
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Nicht heimisch:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus coccinea</i>	Purpur-Eiche
+ <i>Styphnolobium japonicum</i>	Japanischer Schnurbaum
+ <i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

Bäume 2. Ordnung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
+ <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
+ <i>Acer campestre</i> `Elsrijk`	Feld-Ahorn Sorte `Elsrijk`
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
+ <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
+ <i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche Sorte `Fastigiata`
+ <i>Carpinus betulus</i> `Frans Fontaine`	Hainbuche Sorte `Frans Fontaine`
<i>Castanea sativa</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Vogelbeere

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| + <i>Tilia cordata</i> in Sorten
- `Erecta`
- `Rancho`
- `Greenspire`

<i>T. platyphyllos</i> `Örebrö` | Winter-Linde, in Sorten `Erecta`, `Rancho`, `Greenspire` (od. vergleichbare Sorten)

Sommer-Linde Sorte `Örebrö` (od. vergleichbare Sorten) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Nicht heimisch:

- | Wissenschaftliche Bezeichnung | Deutscher Name |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Morus alba</i> | Weißer Maulbeere |
| + <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche |
| <i>Sorbus intermedia</i> , in Sorten | Schwedische Mehlbeere (Art, Sorten) |

Bäume 3. Ordnung

Heimisch:

- | Wissenschaftliche Bezeichnung | Deutscher Name |
|--------------------------------------|---------------------------|
| + <i>Acer monspessulanum</i> | Französischer Ahorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Malus sylvestris</i> | Holz-Apfel |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Felsen-Kirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Wildbirne |

Vorschlagsliste 2 – heimische Sträucher

Großsträucher

- | Wissenschaftliche Bezeichnung | Deutscher Name |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Kahle Felsenbirne |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europäisches Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Kleinsträucher

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose

Vorschlagsliste 3 – Kletterpflanzen

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> , in Sorten	Dreilappige Jungfernrebe, in Sorten ('Veitchii' o. ä. selbstklimmende Sorten)
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen, Ramblerrosen
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen