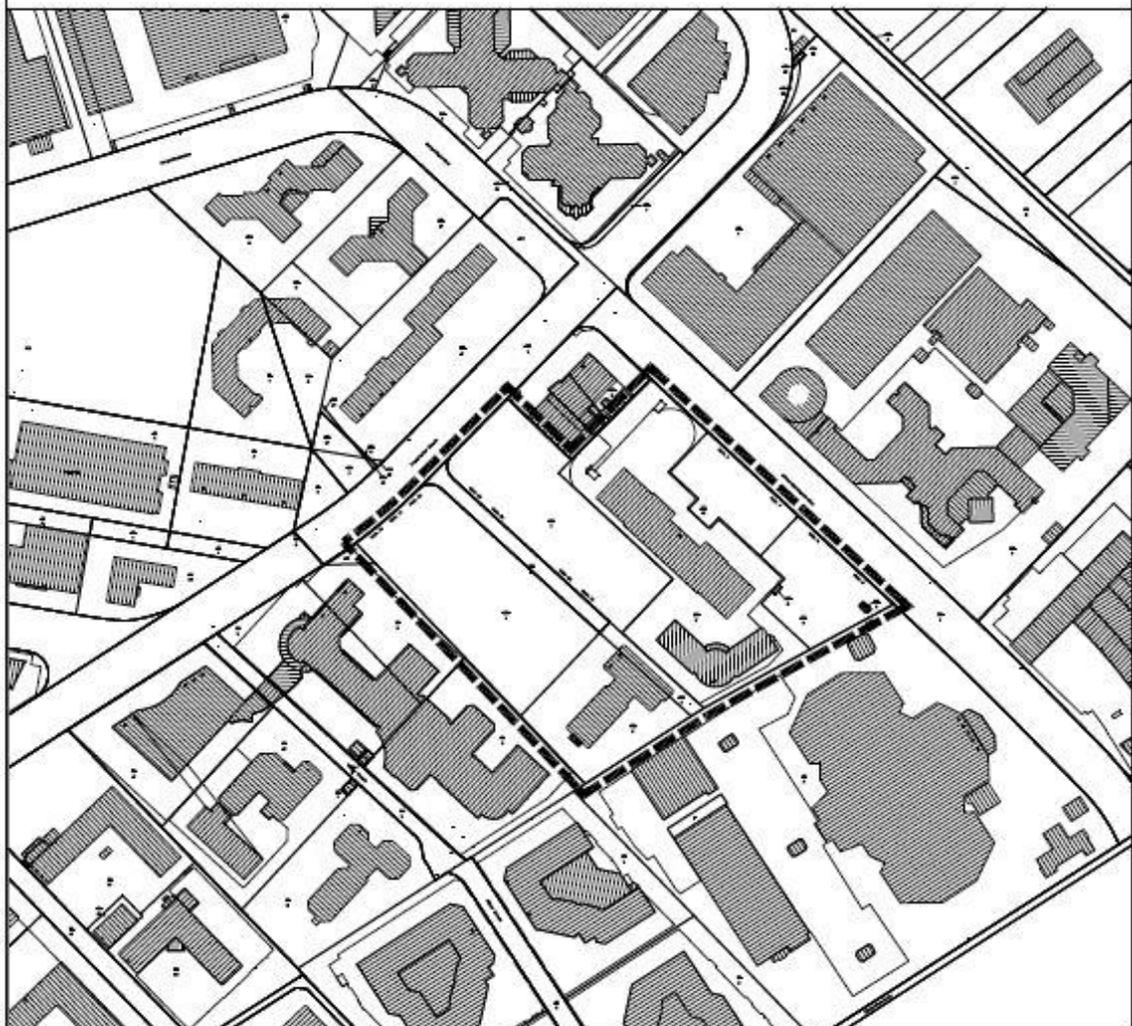


**Textliche Festsetzungen  
zum**

**Bebauungsplan Nr. 256**

- Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee -



## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
geänd. durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30. 6. 2017 (BGBl. I S. 2193)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch  
Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch § 88  
Nr. 1 Bauordnung vom 28.5.2018 (GVBl. S.198)

**Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. vom  
17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch § 19 AusführungsVO zum BauGB vom 15.06.  
2018 (GVBl. S. 258)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert  
durch Art. 2 G zur Änd. des LandtagswahlG und anderer Vorschriften vom 30.10.2019 (GVBl. S.  
310)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** i.d.F. vom  
31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschränkung des marinen Geo-  
Engineering vom 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Art. 4 G zur Änd. des BerufsstandsmitwirkungsG und des Hess. WasserG vom 22.8.2018 (GVBl. S.  
366)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**  
i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Beschleunigung des  
Energieleitungsausbaus vom 13.5.2019 (BGBl. I S. 706)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom  
20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd des Hessischen WasserG und  
zur Änd anderer Rechtsvorschriften vom 28.5.2018 (GVBl. S. 184)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung  
durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), Zuletzt geändert durch Art. 1 13. ÄndG vom  
8.4.2019 (BGBl. I S. 432)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

#### Gewerbe (GE)

Im Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die keine Gefährdung, Belastung oder Beeinträchtigung hinsichtlich Rauch, Geruch und Lärm der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser,
- Lagerplätze (im Freien),
- Einkaufszentren und Verbrauchermärkte,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Auf allen Baufeldern darf die zulässige Grundfläche von max. 0,8 nicht überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl, Ermittlung der Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche auf den Baufeldern bleiben die oberirdischen Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB In Verbindung mit (i.V.m.) § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

§ 1 (5) und (9) BauNVO

§ 1 (6) BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 (1) BauNVO

§ 20 (2) BauNVO i.V.m. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO

### Zulässige Vollgeschosse

§20 (1) BauNVO

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden durch den Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### Bauweise

§ 22(2) BauNVO

In GE 2, 3, 5, 7 + 8 wird eine offene Bauweise „o“ festgesetzt.

In GE 4 und GE 6 wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 110m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

§ 22(4) BauNVO

### Baugrenzen

§ 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Auf den Bauflächen GE 3 und GE 8 ist entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze ein Korridor von 5,00 m freizuhalten.

Auf der Gewerbefläche GE 5 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Korridor von 3,80 m frei zu halten.

## **4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

§ 21a BauNVO

Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Vollgeschossen zulässig.

Zusätzlich sind auch oberirdische Stellplätze in Gebäudenähe zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, soweit diese nicht anderweitig von Plätzen, Wegen oder Verkehrsflächen überdeckt oder unterbaut sind.

### Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

### Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht von Plätzen, Wegen oder Verkehrsflächen überdeckt werden.

#### Dachbegrünung

Sämtliche Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung weniger als 10° sind ab einer Größe von 10 qm dauerhaft gemäß Pflanzliste 3 extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

#### Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Ganzglasflächen mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

## **B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **6. Dachgestaltung**

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 10° Neigung zulässig.

### **7. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.

### **8. Standflächen für Abfallbehältnisse**

Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren oder allseitig (auch von oben) durch bauliche Einfassungen abzuschirmen oder zu begrünen. Dabei soll die Abschirmung auf die Materialität des Hauptbaukörpers abgestimmt werden.

### **9. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **10. Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswasser von den Grundstücken ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und Hektar angeschlossene Fläche in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

## **C. Hinweise**

### **11. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **12. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesem Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

### **13. Regenerative Energiequellen**

Die Nutzung der Solarenergie oder anderer regenerativer Energiequellen des Brauchwassers, für die Erzeugung von Elektrizität wird unterstützt.

### **14. Wasserrechtliche Regelungen**

Auf die Regelungen des § 37 des HWG (Hessisches Wassergesetz) zur Verwertung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird hingewiesen. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wird unterstützt.

### **15. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – zu beachten.

## 16. Pflanzliste

### Pflanzliste 1:

Heimische Sträucher und Heckenpflanzen in öffentlichen Grünflächen und auf Grundstücksfreiflächen

Pflanzqualitäten:

mind. 2 x verpflanzt, 60 –100 cm

Acer campestre Heckenpflanze)	Feld-Ahorn (als
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus Heckenpflanze)	Hainbuche (als
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata u. monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus (giftig)	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica Heckenpflanze)	Rot-Buche (als
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weise
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulusGew.	Schneeball

**Pflanzliste 2:**

Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen  
oder Stellflächen der Parkplätze

Pflanzqualitäten:

3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus mas

Kornelkirsche

Crataegus i.S.

Weißdorn, Rot-

dorn, Hahnendorn

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Prunus avium „Plena“

gefüllte Vogel-

Kirsche

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Vogelbeere