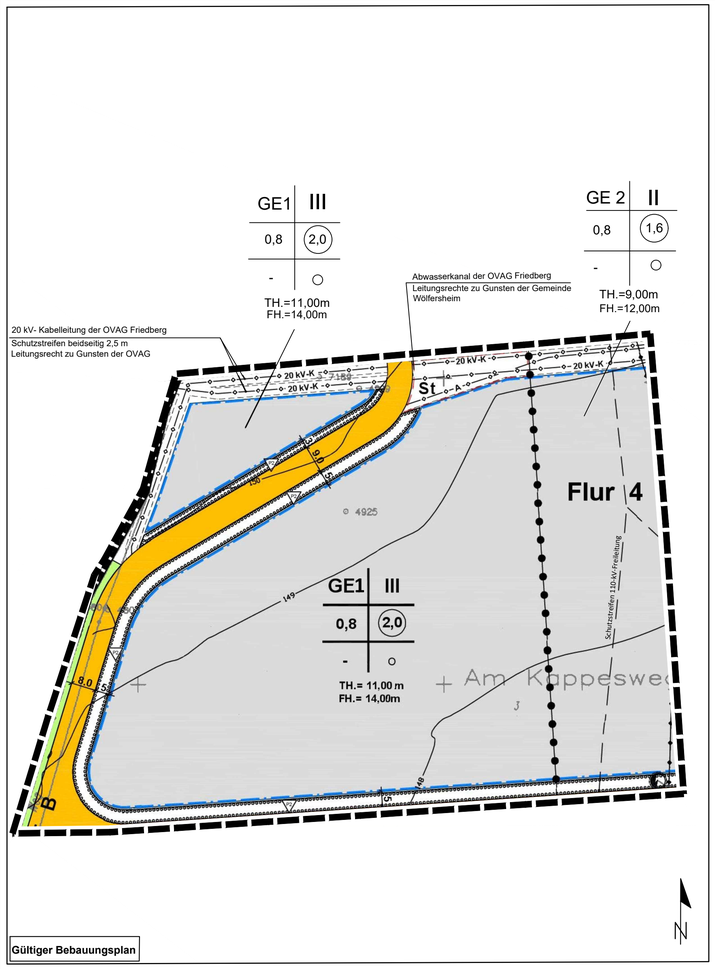
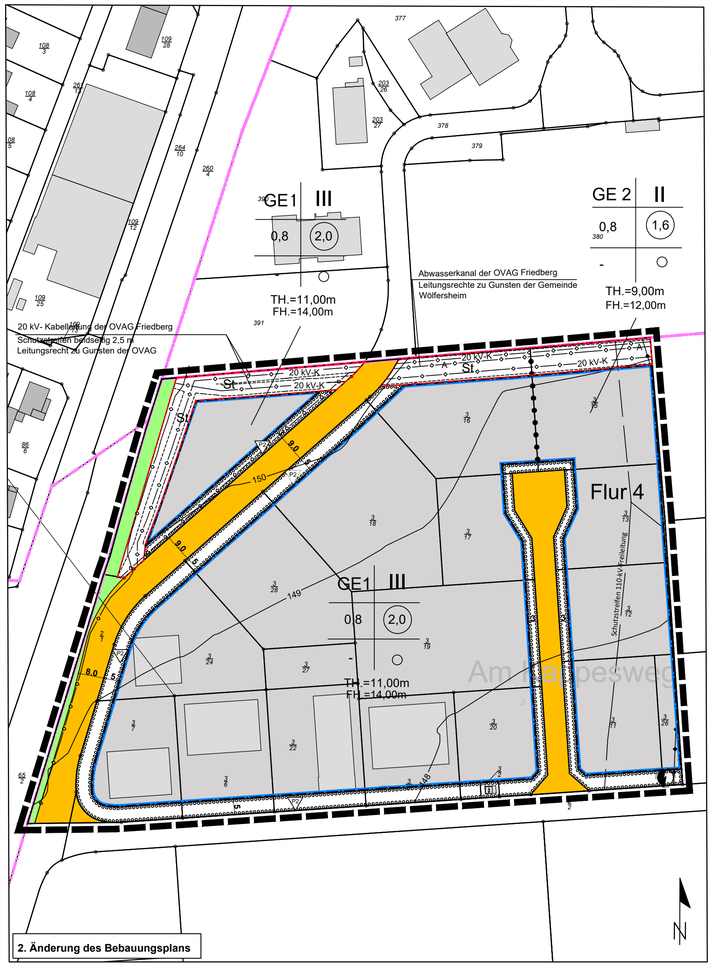
Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel
Bebauungsplan "Gewerbepark Seestraße Ost- 2. Bauabschnitt", 2. Änderung



Gültiger Bebauungsplan



2. Änderung des Bebauungsplans

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GE 1 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

GE 1	III	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	2,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	o	-	Offene Bauweise
FH max. 11,00 m TH max. 14,00 m		Firsthöhe	
		Traufhöhe	

GE 2 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 2	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	1,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	o	-	Offene Bauweise
FH max. 12,00 m TH max. 9,00 m		Firsthöhe	
		Traufhöhe	

Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

geplante Trafostation als Standorthinweis

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Abwasserkanal, unterirdisch

20 kV- Kabelleitung der OVAG- Friedberg, unterirdisch

110 kV- Freileitung, oberirdisch
Unter der Freileitung des Energieversorgers E.ON sind die Schutzabstände von min. 5,0 m zwischen Oberkante baulicher Anlagen (First) und der ausschwingenden Elektroleitung festgelegt. Auf die VDE- Richtlinie 0210 wird hingewiesen. Außerdem dürfen unter deren Freileitung nur solche Produktionsstätten eingerichtet werden, von deren Anlage keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

P2 — Bestimmung der Pflanzendichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

Sonstige Festsetzungen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Sonstige Planzeichen

149 — Höhenlinie

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1. Überbaubare Grundstücksflächen § 23BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.2. Art der baulichen Nutzung § 1 (5) BauNVO

In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundflächen und Baumassen deutlich untergeordnet sein müssen. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen mit insgesamt 200 m² Wohnfläche zulässig, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75% zur Wohnnutzung betragen muss.

1.3. Mindestmaß von Baugrundstücken § 9 (1) Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für die Gewerbebetriebe mit 960 m² Grundstücksgröße festgesetzt.

1.4. Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel § 1 Abs.4 BauNVO

Die Gewerbegebiete Nr. 1 bis Nr. 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seestraße Ost"- 2. Bauabschnitt- sind nach § 1Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) die in der nachstehenden Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" in dB(A) pro m² festgesetzt, die von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Tabelle — Zulässige Geräuschemission tags/ nachts durch Gewerbelärm

Teilfläche Nr.	Lw" in dB(A)/m² tags/ nachts	Flächengröße in m²	Schalleistung Lw" in dB(A)*
1	61/ 45	102/ 86	102/ 86
2	65/ 53	106/ 94	106/ 94

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher, standortgerechter Rasenmischung und Gehölzen zu begrünen. Pro 100 m² angefangener Pflanzfläche sind 2 großkronige Bäume gleichen Artenspektrums und mindestens 18 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. In der Fläche sind pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindestabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,50 m begrenzt.

1.5.2. Artenliste

Bäume, Pflanzengröße	STU 16/18	Sträucher, Pflanzengröße	80/100
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	*Corylus avellana*	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	*Euonymus europ.*	Paffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Qercus robur	Stieleiche	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Cornus mas*	Kornelkirsche

Mindestens 80% der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu entnehmen.

1.5.3. Grünflächenanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

20% der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 1.5.2 genannten Artenliste zu verwenden.

1.5.4. Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden. Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/ oder –inseln für jeweils 4-6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen- STU 20/25 cm. Die Baumscheibe sollen 6 m² nicht unterschreiten.

Besonders geeignet sind z. B.:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

1.6. Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne richtet sich nach der Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Das überschüssige Wasser ist dem Regenwassernetz zuzuführen. Die Größe der Zisterne muss pro Grundstück mindestens 10 m³ betragen.

Hinweis:

Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

1.7. Flächen für Nebenanalagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

In den mit ST gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen werden wegen den Leitungsrechten der OVAG nur Stellplätze (ST), Gebäudeumfahrten und Lagerplätze zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

1. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3. Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung und Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit von 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S.709) enthalten. Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume von Betriebswohnungen mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in der Ost-West- Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten. Flachdachgaragen und flachgeneigte Gewerbedächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. Empfohlen wird zur Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt das Anbringen von Nisthilfen.

4. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt 405 entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen.

5. Bergbau

Im Bereich Wölfersheim und Umgebung wurde in der Vergangenheit ober- und untertägig Bergbau auf Braunkohle betrieben. Obwohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Hinweise über umgegangenen Bergbau vorliegen, empfiehlt die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

6. Tiefbau

Aufgrund der Tiefenlage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebeanlagen zu erfolgen. Bei der Bauausführung ist die DIN 1986 zu beachten. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim (01.01.2013) "§5- Grundstücksentwässerungsanlagen" hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen.

7. Städtebau

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

8. OVAG

Wenn tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ist möglichst ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mindestens 2, 50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlage zu treffen, die u.a. im „Regelwerk Abwasser- Abfall-, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89" festgelegt sind. Bei den Bepflanzungen bzw. Erdarbeiten im Bereich der Kabelleitung der OVAG ist vor Arbeitsbeginn der Netzbetriebe Friedberg zu hören.

9. AVACON

110 kV Freileitung Leitungsschutzbereich:

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeitshöhe von max. 157,0 m ü. NN einzuhalten. Der von der Spannung der Leitung abhängige Sicherheitsabstand (Abstand beim Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Die Breite der Baubeschränkungszone beträgt im Bereich des Bauvorhabens 2x 22,0 m d.h. je max. 22,0 m von der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten) senkrecht nach beiden Seiten. Der Sicherheitsabstand muss bei jeder Lage der Leiterseile berücksichtigt werden, d.h. bei Ruhelage der Seile sowie bei durch Wind ausgeschwungenen Seilen. Der Sicherheitsabstand darf nicht unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Abgrabungen an Maststandorten:

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden, Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon AG abzustimmen.

Pflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereichs

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitungsseilen einhalten.

10. Deutsche Bahn

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

11. Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird einer dauerhaften Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung (z. B. Bauwerksdränagen o. ä.) nicht zugestimmt. Bauliche Anlagen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind in druck- bzw. auftriebssicherer Ausführung herzustellen.

12. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim/ StAnz.48/198 S. 2352) und in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und im planerischen Handeln zu berücksichtigen.

Gemeinde Wölfersheim

Ortsteil Södel

Bebauungsplan

"Gewerbepark Seestrasse Ost" -2. Bauabschnitt
2. Änderung

Übersichtskarte: M 1:20.000
Bebauungsplan: M 1:1.000
Grundlage: ALK

Stand: November 2016
Bearbeiter: B.Sc. S. Müller

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www. regiokonzept.de