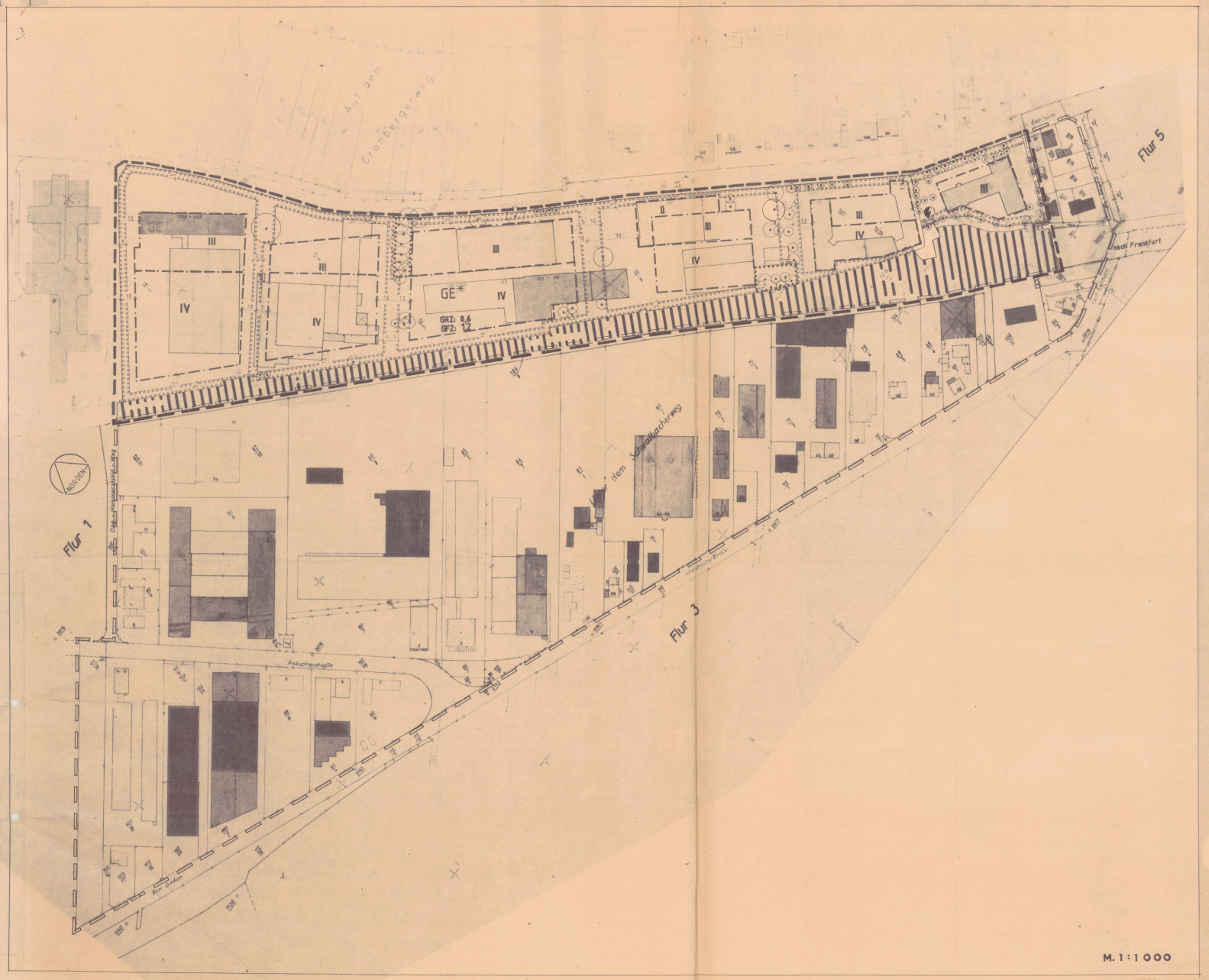

M. 1 : 1 000

ZEICHENERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "GEWERBEGEBIET WEST" ALS ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 37 UND 42.

LINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES / TEILGEBIET A
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES / TEILGEBIET B
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- BAUGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE

FLÄCHEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / FUSS- UND RADWEG
- BAHNANLAGE
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZEICHEN

- GE — GEWERBEGEBIET
- GE* — GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (S.TEXTLICHE FESTSETZUNG I NR. 1)
- MI — MISCHGEBIET
- GRZ 0,6 z.B. — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ 1,2 z.B. — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- IV z.B. — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- VERSORGUNGSANLAGEN FÜR ELEKTRIZITÄT
- 71/3 z.B. — FLURSTÜCKSNUMMER

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

zum Bebauungsplan Nr. 208

"Gewerbegebiet West"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990.

1. In den als GE* festgesetzten Teilen des Gewerbegebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einen Mischgebiet zulässig wären.

(§ 1 (4) BauNVO)

2. Für jeden im Rahmen des allgemein zulässigen Nutzungsmaßes notwendigen Stellplatz, der unter Geländeoberfläche hergestellt wird, kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um 30 m² erhöht werden. Sofern diese Ausnahme in Anspruch genommen wird, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig.

(§§ 21 a (5) und 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

3. Werden die notwendigen Stellplätze unter der Geländeoberfläche hergestellt, kann als Ausnahme eine Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen werden.
Sofern diese Ausnahme in Anspruch genommen wird, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig.

(§§ 16 (6) und 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauNVO)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB:

4.1 Mindestens 25% der oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Im Plan gesondert festgesetzte Flächen zur flächigen Bepflanzung werden hierbei angerechnet.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Bäume werden hierauf angerechnet.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.3 Die im Bebauungsplan entlang der Hauptstraße, der Schwalbacher Straße und der Industriestraße festgesetzten Schutzpflanzungen können je Grundstück maximal auf zweimal 5,0 m für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Ein- und Ausfahrten von Nachbargrundstücken sind dabei nach Möglichkeit zu einer Ein- und Ausfahrt zusammenzufassen.
Die Schutzpflanzungen entlang der Eisenbahnstrecke sind für Gleisanschlüsse maximal auf der notwendigen Breite zu unterbrechen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4 Zur Begrünung gem. Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 dürfen nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Beispiele für standortgerechte Bäume sind:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn und Sorten	- Acer platanoides
Bergahorn und Sorten	- Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Holzapfel	- Malus silvestris
Zitterpappel	- Populus tremula
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Ulmen	- Ulmus spec.

Beispiele für standortgerechte Sträucher sind:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus alba
	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europeaus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Waldschelkirsche	- Prunus mahaleb
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticca
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum
Wildrosen	- Rosa spec.
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Beim Einpflanzen müssen die Pflanzen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bäume als Hochstamm, Mindesthöhe 3 m, Mindestumfang 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- Sträucher, vorwiegend 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)