

Stadt Hochheim am Main

## Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. VII d "Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße"

### Textliche Festsetzungen

**März 1997**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Justine Schenk  
Dipl.-Ing. Claudia Mohr

PgD PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
- Ulf Begher -  
Mathildenplatz 9  
64283 Darmstadt  
Tel. (06151) 99 500  
Fax: (06151) 99 50 22

# Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. VII d „Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

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

##### 1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) GE/N1 - GE/N6

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen

##### 1.2 Nutzungsbeschränkung gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO

#### Begrenzung der Lärmemissionen

Im als GE/N1 und GE/N5 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel darf je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

50 dB (A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Im als **GE/N2** und **GE/N6** gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel darf je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

45 dB (A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Der zulässige Schalleistungspegel für die einzelnen Betriebsgrundstücke ist in folgender Form zu berechnen:

$$L_w = k + 10 \lg (F_i) \text{ in dB(A)}$$

hierbei ist:

k = festgesetzter Wert des flächenbez. Schalleistungspegel in dB(A)

F<sub>i</sub> = Betriebsgrundstücksfläche in m<sup>2</sup>

Im als **GE/N3** und **GE/N4** gekennzeichneten Bereich sind nur Anlagen und Betriebe ohne emissionserzeugenden Nachtbetrieb zulässig.

### **1.3 Nutzungsbeschränkung gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. § 9(1) Nr. 24 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft (Ableitung von Abgasen) in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

### **1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 23(5) BauNVO)**

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu diesen Flächen zu vereinbaren ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(3) BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1.1 Für den als GE/N1, GE/N2 und GE/N3 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt:

- für die Firsthöhe 9,00 m
- für die Traufhöhe 8,00 m

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

2.1.2 Für den als GE/N4, GE/N5 und GE/N6 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt:

- für die Firsthöhe 7,00 m
- für die Traufhöhe 6,00 m

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Für den als GE/N4, GE/N5 und GE/N6 gekennzeichneten Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Für den als GE/N1, GE/N2 und GE/N3 gekennzeichneten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei ist die Errichtung von Gebäuden mit bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen, jedoch ohne Einhaltung einer Längsbeschränkung zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als verkehrsbegleitender Mehrzweckstreifen festgesetzten Fläche sind bei Sicherstellung der Baumstandorte und unter Beachtung der notwendigen Grundstückszufahrten öffentliche Stellplätze zulässig. Je zwei Bäume kann ein Stellplatz angeordnet werden.

III. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
auf der Grundlage des Landschaftsplans gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

5. **Grünflächen** (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 **Sukzessionsfläche**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist sich selbst zu überlassen.

Ordnungs- und Pflegemaßnahmen sind nach 7 - 10 Jahren durchzuführen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 **Oberbodensicherung**

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

6.2 **Unterhaltungspflege**

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu unterhalten.

Zulässig ist das Mulchen von Gehölzpflanzungen, um die Bodenfeuchtigkeit zu erhalten. Unzulässig ist eine mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln. Die Strauchpflanzungen sind durch mechanische Bodenbearbeitung zu pflegen.

Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis bzw. vor Ort fachlich abzuwägen und außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren, soweit erforderlich.

Für die Pflege und Unterhaltung aller gärtnerisch angelegten Bereiche ist die Verwendung von Pestiziden nicht erlaubt.

Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben, Hoffläche) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen. Auf die Verwendung von Tausalz ist zu verzichten.

6.3 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist (in jedem Einzelfall vorbehaltlich der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde) auf dem jeweiligen Grundstück bzw. Gartenparzellen in Zisternen oder kombinierten Rückhalte- und Sickereinrichtungen zu leiten und zu versickern. Zur Brauchwassernutzung wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken dezentrale Kleinspeicher vorzusehen.



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

8.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich 

Die mit Ziffer „3“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze“ sind zu 50 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten.

Die maximal zulässige Gesamtbreite der Grundstückszufahrten beträgt 7 m.

Die Gartenflächen sind strukturreich anzulegen sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

An den Straßenabschnitten, wo keine Baumpflanzungen auf der dem Grundstück zugewandten Straßenseite vorgesehen ist, sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze im Abstand von 10 - 15 m großkronige Laubbäume (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3) zu pflanzen.

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm,  
3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb.

8.2 Grundstücksrandeingrünung 

Die mit Ziffer „4“ (extensive Grünflächen) gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen äußerem Grundstücksrand und Baugrenze“ sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten. Maximal 10 % dieser Fläche dürfen für betriebsbezogenes Wohnen minimal befestigt werden.

Die Gärten sind strukturreich anzulegen. Die Hälfte dieser Gartenfläche ist mit Bäumen und Sträuchern (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3) zu bepflanzen.

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

Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden. Es sollen die Arten der jeweiligen Artenauswahlliste verwendet werden. Die Baumscheiben sind fachgerecht, in befestigten Bereichen mit einer Mindestgröße von 3 x 2 m anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Die festgesetzten Standortempfehlungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind unmittelbar nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

### 9.1 Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraßen

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m.

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Erschließungsstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

Die Baumreihen sind mit Sträuchern (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3) und/oder Wildstauden zu unterpflanzen. Im Bereich von Einfahrten kann der Baumstreifen maximal 7 m breit unterbrochen werden. Notwendige Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen und von Bewuchs über 70 cm Höhe (bezogen auf die Fläche der Fahrbahnachse) freizuhalten.

### 9.2 Baumreihen entlang der Fußwegverbindungen

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Prunus avium	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 bzw. 14/16 cm.

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Fußwegverbindung nur eine Baumart zulässig.

Die Baumstreifen sind als Wiese entsprechend der Festsetzung zur Streuobstwiese 7.1 anzulegen.

### 9.3 Gebäudeumfahrten

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten im Bereich von gärtnerisch angelegten Bereichen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä. auszuführen.

Innerhalb der mit Ziffer „3“ + „4“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gebäudeumfahrten nicht zulässig.

#### 9.4 Oberflächengestaltung der Erschließungsflächen

Zufahrten sind mit Betonsteinpflaster maximal 7 m breit zu befestigen.

Im öffentlichen und privaten Bereich sind Befestigungen von Pkw-Stellplätzen mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster unzulässig. Statt dessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder andere, ähnlich wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen.

Alle übrigen Verkehrsflächen (öffentlich und privat) mit geringer Nutzung, wie Mehrzweckstreifen, Baumstreifen, Fußwege, Plätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (Schotterrassen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

#### 9.5 Begrünung von Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum oder zwei kleinkronige einheimische Laubbäume (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3) zu pflanzen.

Die den Straßenraum ergänzenden Baumpflanzungen aus Festsetzung 8.1 sind anrechenbar.

Auf den Grenzen zwischen den Grundstücken sind mindestens 3 m breite Hecken (je Grundstück 1,50 m) aus Laubgehölzen anzulegen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens im jeweils vorgeschriebenen Maß zu begrünen (Dachbegrünung) bzw. ökologisch wirksam zu gestalten (Rasenfugenpflaster etc.). Folgende Prozentanteile gelten für die jeweiligen Grundflächenzahlen:

GRZ 0,6 : 50 %

GRZ 0,8 : 70 %

#### 9.6 Begrünung von Stellplätzen

Je vier Stellplätze ist ein Baum der 1. Wuchsordnung (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3) zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein.

#### 9.7 Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 15° von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

#### 9.8 Fassadenbegrünung

Mindestens zwei Fassaden, darunter die Nordseite und die dem Gewerbegebietsrand zugewandten Fassaden sowie Gebäudewände mit weniger als 50 % Fensterfläche bzw. Fassaden ab 5 lfd.m. geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.4).

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

10.1 **Erhalt von Bäumen**

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

11. Festsetzungen zur Gestaltung

11.1 Grundstückseinfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind wahlweise mit Hecken oder Zäunen ohne Sockel auszuführen. Der Abstand der Zaununterkante zur Bodenoberfläche soll mindestens 10 cm betragen.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen auszuführen (vgl. empfohlene Artenauswahlliste 13.1.3). Zaunhinterpflanzungen dürfen den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten.

V. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

00225

12. Hinweise

12.1 **Schutzstreifen für Ferngas-Leitungen**

Gemäß Merkblatt der Ruhrgas AG zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind folgende Punkte zu beachten:

- Der 14 m breite Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachsen) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe sowie Niveauänderungen im Schutzstreifen sind nur mit besonderer Zustimmung der Ruhrgas AG statthaft.
- Die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen ist rechtzeitig mit der Ruhrgas AG abzustimmen.
- Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG zu benachrichtigen.
- Baumpflanzungen sind nur außerhalb von 2 m beiderseits der Leitungsachse zulässig.

13. Empfehlungen

13.1 **Empfohlene Artenauswahlliste**

13.1.1 **Bäume für Streuobstwiesen**

Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling

13.1.2 **Bäume und Sträucher für Stadtrandeingrünung**

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Fagus silvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 bzw. 14/16 cm.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Daphne mezereum	Seidelbast
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa avensis	Feldrose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu

Mindestgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

### 13.1.3 Bäume und Sträucher

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Castanea sativa	Eßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)	

Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, 250 - 300 cm hoch

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa spec.	Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weide
Sorbus domestica	Speierling
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Folgende standortgerechte Arten sind außerdem zulässig:

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Euodia hupehensis	Stink-Esche
Hibiscus syriacus	Hibiscus
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Mespilus germanica	Mispel
Spiraea spec.	Spierstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Syringa vulgaris	Flieder

**13.1.4 Pflanzen für Fassadenbegrünung**

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Kulturreben	
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen