

BEGRÜNDUNG

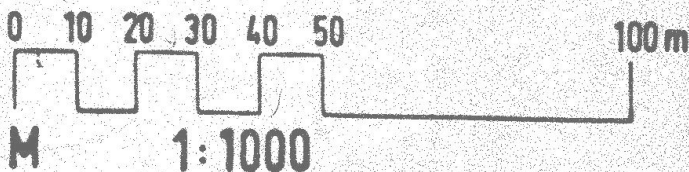
Zu diesem Bebauungsplan mit Landschaftsplan gehört eine schriftliche Begründung.

**GEMEINDE RIEDSTADT
ORTSTEIL GODDELAU**

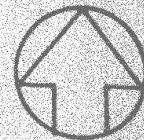
VEREINFACHTE ÄNDERUNG (§13 BauGB)

**BEBAUUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET
GODDELAU SÜD-WEST"**

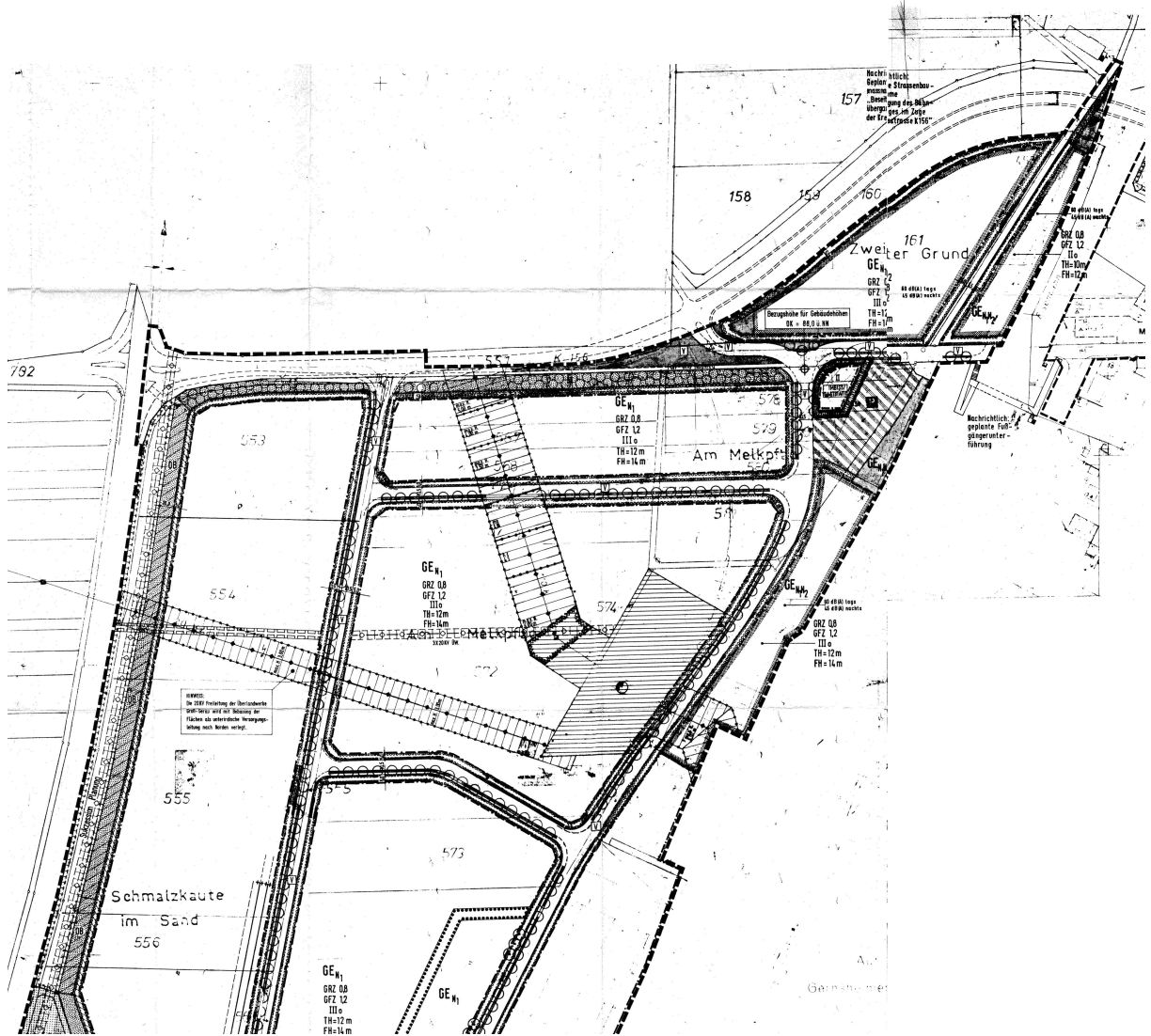


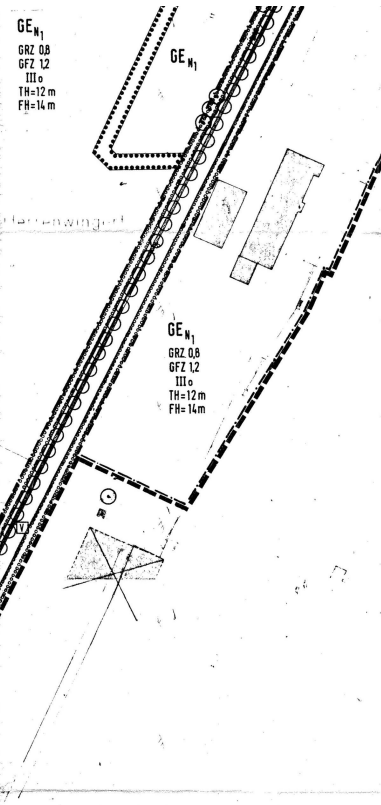
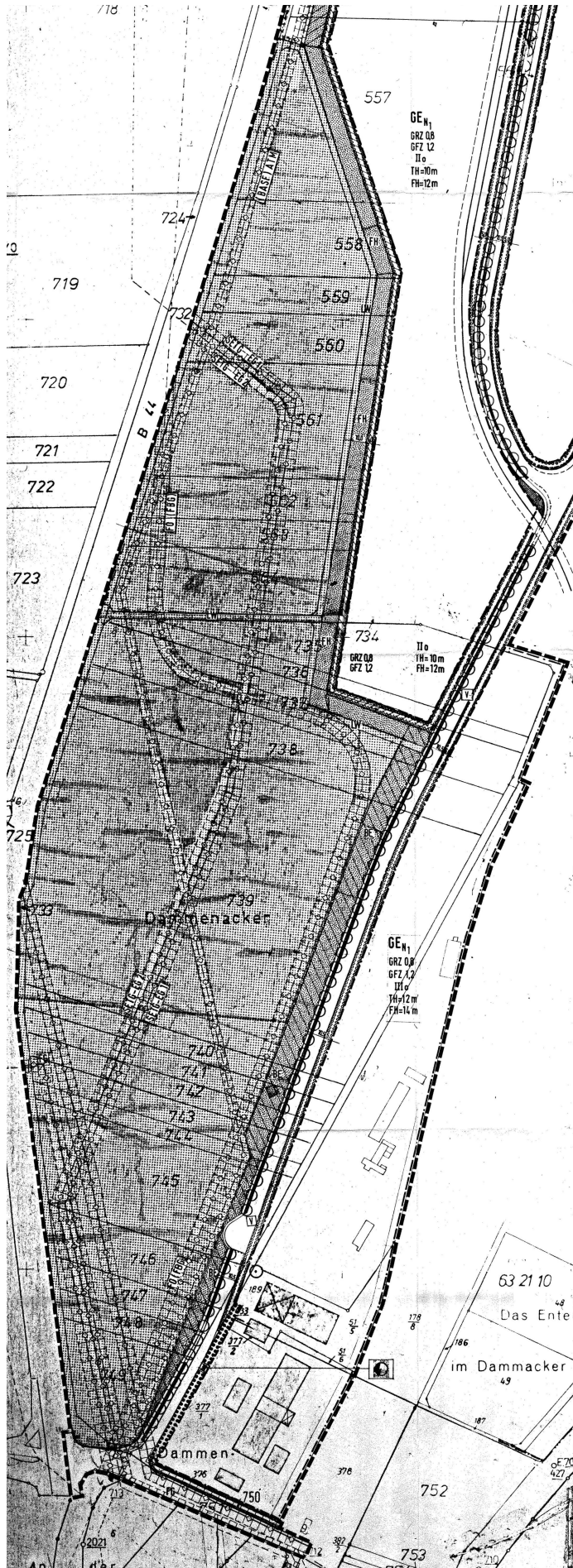
JUNI 1993



PgD · Planungsgruppe Darmstadt

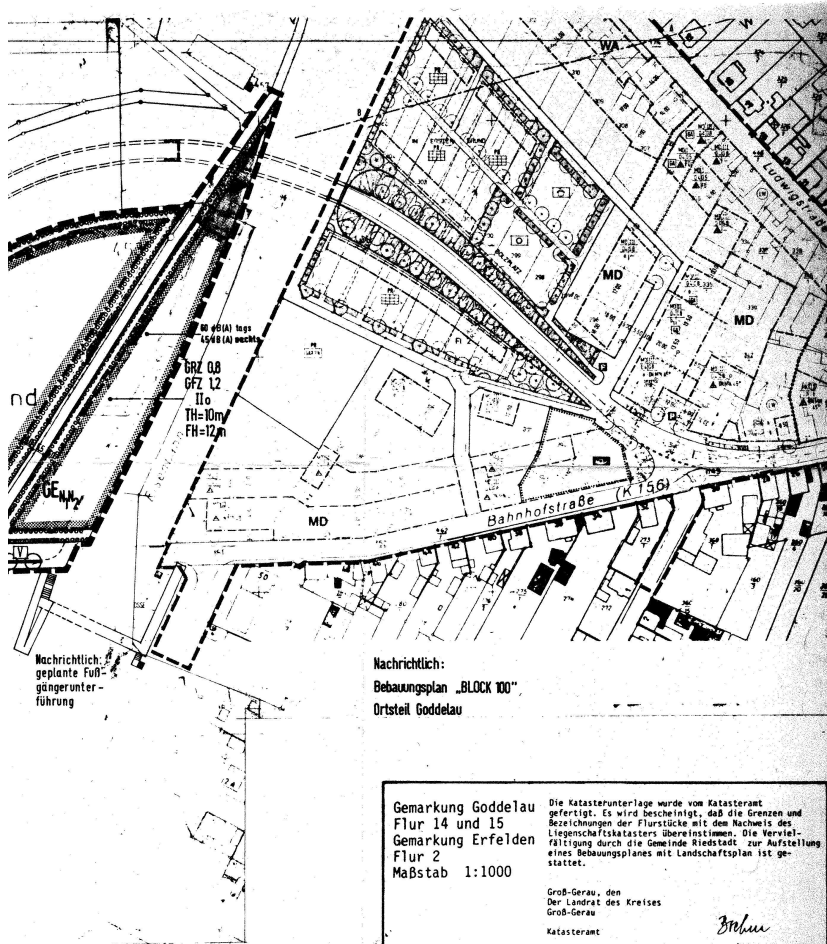
Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (06151) 26838





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(1) BauGB)**
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.
- 2.0 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 **Gewerbegebiet (§ 9 BauWB)**
Zulässig sind gemäß § 9(2) BauWB:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.
Ausnahmsweise können die in § 9(3) BauWB genannten Nutzungen zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.2 **Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet**
- 2.2.1 **Wohnungen im Gewerbegebiet gem. § 9(3) BauWB / (1) BauWB**
Die Anzahl der zusätzlich zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftseinheit beschränkt.
- 2.2.2 **Luftbelastung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB**
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausstrahlen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzufüllen.
- 2.2.3 **Lärmbelastung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB**
Im besonders gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die in der überschaubaren Fläche angegebenen Werte des flächenbezogenen Schallleistungspegels nicht überschreiten. Der maximale zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel darf je qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Eventuell aufzufüllende Lärmpläne werden analog Ziffer 2.422.3 der TA Lärm vom 16.07.1986 berücksichtigt.
- 2.2.4 **Höhenbeschränkung gem. § 9(1) BauGB**
Für baulichen Bereich des Schutzbereiches von oberirdischen Hauptversorgungsleitungen werden absolute Höhenbeschränkungen entsprechend den Richtlinien der Bundesländer Groß-Graub- bzw. der HO 0210 festgelegt. Die maximal zulässige Bauhöhe ist durch Einzelerg. gekennzeichnet. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.
- 2.2.5 **Besonderer Nutzungszweck: ImbU/Gaststätte**
Auf der mit besonderem Nutzungszweck "ImbU/Gaststätte" festgesetzten Fläche im Gewerbegebiet sind nur bauliche Anlagen zur Versorgung des Gewerbegebietes wie Kiosk, Imbistube sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- 3.0 **Verkehrsflächen**
- Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschlag der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Soweit öffentlich Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) von den Anliegern auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 4.0 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 4.1 **Leistungsrecht Stromversorgungsleitungen**
Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leistungsrecht für die Einlegung eines Stromversorgungsnetzes zugunsten des Überlandnetzes Groß-Graub zu belasten.
- 5.0 **Hinweis § 9 (6) BauGB**
- 5.1 **Hinweis auf Bodendenkmäler**
Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stiefsteppen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 BODM unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Orts- und Frühgeschichtliche Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 70 Abs. 3 BODM). Die Anzeigepflicht ist in zu erstellende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- 5.2 **Hinweis auf notwendige Schutzvorrichtungen entlang der Bahnlinie**
Zur Verhinderung eines Befahrens bzw. Betretens des Bahnhofs sind entlang der Bahnlinie Schutzvorrichtungen wie Leitplanken, Zäune vorzusetzen.
- 6.0 **Nachrichtliche Bymasse (§ 9(6) BauGB)**
Schutzstreifen für Fernleitungen:
(Auszug aus einem Merkblatt der Ruhrgas AG)
Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Erdbestrebungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung soll steck- und heftlos bleiben. Unverzüglich ist zu berichten im Falle von zu erheblichen Beschädigungen.



nd

MD 46(A) best
1540 (A) wecht
GRZ 0,8
GFZ 1,2
IIo
TH=10m
FH=12m

Nachrichtlich:
geplante Fuß-
gängerunter-
führung

Nachrichtlich:
Bebauungsplan „BLOCK 100“
Ortsteil Goddellau

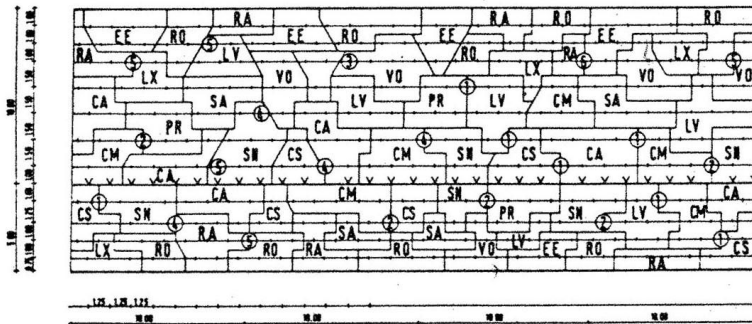
Gemarkung Goddellau
Flur 14 und 15
Gemarkung Erfelden
Flur 2
Maßstab 1:1000

Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Verwirklichung durch die Gemeinde Riedstadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Landschaftsplan ist gestattet.

Groß-Gerau, den
Der Landrat des Kreises
Groß-Gerau
Katasteramt

Böhm

PFLANZSCHEMA FÜR GEPLANTES FELDGEHÖLZ
(Vgl. Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 5.2)



M. 1:250

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986
BGBI. I S. 2253
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGBI. I S. 1763
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 BGBI. I S. 833
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den
Bebauungsplan vom 28.1.1977 GVB1. I S. 102 in Verbindung mit der Hess. Bauordnung
(MBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVB1. II S. 361-54
Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.9.1980 GVB1. I S. 309, II 881-17,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.1986, GVB1. S. 253
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 BGBI. I S. 889
Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt,
Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982
betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HFNatG.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 1 ff. BauNVO)

GEN₁

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
mit eingeschränkter Nutzung
hinsichtlich der Luftbelastung
(s. Textliche Festsetzungen
Nr. 2.2.2)

GEN₂

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
mit eingeschränkter Nutzung
hinsichtlich der Lärmbelastung
(s. Textliche Festsetzungen
Nr. 2.2.3)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 ff. BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl

GFZ 1,2

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstmaß

TH=12m

Traufhöhe als Höchstgrenze

FH=14m

Firsthöhe als Höchstgrenze

max.H.

Absolute Höhenbeschränkung
innerhalb Leitungsschutz-
streifen
(s. Textliche Festsetzungen
Nr. 2.2.4.)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnah-
men zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung der Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Planung

Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft
Hier: Sukzessionsfläche,
Planung
(s. Landschaftsplanerische
Festsetzungen Nr. 3.1)



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen
- Standortempfehlungen -

FH

Feldgehölz
(s. Landschaftsplanerische
Festsetzungen Nr. 5.2)
(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)

OB

Obstbaumwiese
(s. Landschaftsplanerische
Festsetzungen Nr. 5.3)
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)






BE

Benjes-Hecke
(s. Landschaftsplanerische
Festsetzungen Nr. 5.4)
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 ff. BauNVO)

- 0** offene Bauweise
- Baugrenze
- 60 dB (A) tags**
45 dB (A) nachts maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen**
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 -  Straßenverkehrsfläche
 -  landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 -  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: Park + Ride-Platz
(s. Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 4.2.)

Flächen für Versorgungsanlagen und zur Beseitigung von Abwässern
(§ 9(1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)






-  Elektrizität
-  Abwasseranlage
- Hauptversorgungsleitung**
(§ 9(1) Nr. 13 und 9(6) BauGB)
 -  oberirdisch
 -  unterirdisch
 -  Schutzstreifen für Hauptversorgungsleitungen

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9(1) Nr. 18 BauGB)








-  Flächen für die Landwirtschaft
-  privater Gleisanschluß mit Schutzstreifen

Nachrichtliche Übernahme:
(s. Textliche Festsetzungen 6.0)

- SETG-EG1** Gasfernleitung Nr. 423 der Süddeutschen Erdgastransportgesellschaft mbH (SETG) in gleicher Trasse verläuft das Ruhrgaskabel 999/010/13 Schutzstreifen 10 m zu je 5 m links und rechts der Rohrachse
- SETG-EG2** Gasfernleitung Nr. 23 der Süddeutschen Erdgastransportgesellschaft mbH (SETG) Schutzstreifen 10 m zu je 5 m links und rechts der Rohrachse
- FB** Gasfernleitung Nr. 10 der Ruhrgas AG, Huttropstr. 60, 4300 Essen Schutzstreifen 8 m zu je 4 m links und rechts der Rohrachse

-  Baumallee
(s. Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 5.5)
(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)
-  Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze (s. Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 2.1)
(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
-  Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern zwischen äußerem Grundstücksrand und Baugrenze (siehe Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 2.3)
(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
-  Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern auf Baugrundstück für Imbiß/Gaststätte
(s. Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 2.7.)
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9(7) BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: Höhenbeschränkung innerhalb Leitungsschutzstreifen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
hier: Gewerbegebiete unterschiedlicher Nutzungseinschränkungen
-  Mit Leitungsrechten zugunsten der Überlandwerke Groß-Gerau zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
-  **IMBIß/
GASTSTÄTTE** Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird.
hier: Imbiß/Gaststätte
(s. Textliche Festsetzungen Nr. 2.2.5)
(§ 9(1) Nr. 9 BauGB)
-  Bezugshöhe für Gebäudehöhen

- (BASF/AM)** Äthylen-Gas-Fernleitung Kelsterbach-Ludwigshafen der Badischen Anilin- und Sodafabrik (BASF), Ludwigshafen Schutzstreifen 6 m zu je 3 m links und rechts der Rohrachse
- FÜ (FBG)** Mineralölleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft, Bonn (FBG) Schutzstreifen 10 m zu je 5 m links und rechts der Rohrachse
- FWR** Fernwasserleitung der Riederwerke Groß-Gerau Schutzstreifen 10m zu je 5m links und rechts der Rohrachse.
Keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

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

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können die in § 8(3) BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet

2.2.1 Wohnungen im Gewerbegebiet gem. § 9(3) BauGB / 1(7) BauNVO

Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wirtschaftseinheit beschränkt.

2.2.2 Luftbelastung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

Im gesamten Gewerbegebiet 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 in der Fassung vom 27.02.1986 abzu- leiten.

2.2.3 Lärmbelastung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

Im besonders gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die in der überbaubaren Fläche angegebenen Werte des flächenbezogenen Schalleistungspegels nicht überschreiten. Der maximale zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel darf je qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Eventuell auftretende Lärmspitzen werden analog Ziffer 2.422.3 der TA Lärm vom 16.07.1968 berücksichtigt.

2.2.4 Höhenbeschränkung gem. § 9(1) BauGB

Für Bauflächen innerhalb des Schutzbereiches von oberirdischen Hauptversorgungsleitungen werden absolute Höhenbeschränkungen entsprechend den Richtlinien der Oberlandwerke Groß-Gerau bzw. der VDE 0210 festgelegt. Die maximal zulässige Bauhöhe ist durch Einschrieb gekennzeichnet. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

2.2.5 Besonderer Nutzungszweck: Imbiß/Gaststätte

Auf der mit besonderem Nutzungszweck "Imbiß/Gaststätte" festgesetzten Fläche im Gewerbegebiet sind nur bauliche Anlagen zur Versorgung des Gewerbegebietes wie Kiosk, Imbißstube sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

3.0 Verkehrsflächen

Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

Soweit öffentliche Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) von den Anliegern auf ihrem Grundstück zu dulden.

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Leitungsrecht Stromversorgungskabel

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Stromversorgungskabels zugunsten des Überlandwerkes Groß-Gerau zu belasten.

5.0 Hinweis § 9 (6) BauGB

5.1 Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

5.2 Hinweis auf notwendige Schutzvorrichtungen entlang der Bahnlinie

Zur Verhinderung eines Befahrens bzw. Betretens des Bahngeländes sind entlang der Bahnlinie Schutzvorrichtungen wie Leitplanken, Zäune vorzusehen.

6.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

Schutzstreifen für Fernleitungen:
(Auszug aus einem Merkblatt der Ruhrgas AG)

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Niveauveränderungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stock- und holzfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig. Im übrigen kann der Schutzstreifen forstwirtschaftlich genutzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HENatG

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

2.0 Grünordnung in gewerblichen Freiflächen (Private Grünflächen)

- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze sind mit einem Maximalabstand von 10,00 m Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Der Mindeststammumfang bei der Anpflanzung muß 16 bis 18 cm betragen. Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Kreisstraße K 156.
Auf diesen Flächen sind Parkplätze und Einfahrten zulässig. Werden Parkplätze auf diesen Flächen angelegt, so sind die dort angeführten Pflanzvorschriften zu beachten.
Es sind jedoch mindestens 50 % der gesamten Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze gärtnerisch anzulegen.

- 2.2 Auf den privaten Parkplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 4-6 Stellplätze mindestens 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen.

- 2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und äußerem Grundstücksrand sind die Flächen durch Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten - und zwar:
- je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m
- je 100 qm mit 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m.
Befestigungen innerhalb dieser Fläche sind nicht zugelassen.

- 2.4 Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen u.ä. auszuführen; sie dürfen nicht versiegelt werden.

- 2.5 Mindestens 15 % der Gesamtfläche des Grundstücks sind zu begrünen, wobei je 50 qm ein Laubbaum oder 25 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten sind. Die unter 2.1 und 2.3 genannten Flächen können in die Mindestfläche mit einbezogen werden.

- 2.6 Flächige Vegetationsdecken auf den privaten Grundstücken des Gewerbegebietes sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Sie sollen zweimal pro Jahr ohne Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden gepflegt werden. Das Mähgut soll als Mulch zur Bodendeckung unter den Bäumen verwendet werden.

- 2.7 Auf der mit dem Zusatz "Imbiß/Gaststätte" gekennzeichneten Fläche sind die mit der Signatur "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesenen Bereiche insgesamt gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten und zwar:

- je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mind. 1 m,
- zwischen Baugrenze und äußerem Grundstücksrand je 50 qm mit 1 Laubbaum, Pflanzhöhe mind. 3 m,
- zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße alle 10 m mit 1 Laubbaum 1. Ordnung mit Mindestumfang 16 bis 18 cm.

Befestigungen innerhalb dieser Fläche mit Ausnahme 1 Zufahrt mit maximal 5 m Breite sind nicht zulässig.

3.0 Öffentliche Grünflächen

3.1 Geplante Sukzessionsfläche

Es ist ein sekundäres Trockenbiotop anzustreben. Zugelassen sind Bodenausmagerungen und Bodenmodellierungen bis +/- 50 cm, um vor allem trockene und mäßig frische Bodenstrukturen im Wechsel auf der Gesamtfläche dieses Biotops zu erreichen.

Eine Aussaat bzw. Pflanzung mit Ausnahme von Sträuchern ist nicht zulässig. Zur Freihaltung der Flächen im Baumaufwuchs ist 1 Mähgang pro Jahr zulässig.

4.0 Grünflächen in Verkehrsanlagen

Die Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen (im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB), also vorwiegend die baumbestandenen Streifen in den Straßenverkehrsflächen, sind als extensive Rasenflächen anzulegen, in Ausnahmefällen (z.B. zum Parken) auch als Kiesflächen. Dabei ist von der jeweiligen Stammitte des Straßenbaums ein Abstand von 1,50 m beidseits zur Parkfläche einzuhalten.

4.2 Park + Ride-Platz

Für die mit dem Zusatz "Park + Ride-Platz" gekennzeichneten Flächen sind absolut versiegelte Flächen wie z.B. Asphalt etc. nicht zugelassen. Zulässig ist die Oberflächengestaltung als Schotterrasen.

Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Bei der Anlage der Stellplätze ist zur jeweiligen Stammitte des Laubbaums ein Mindestabstand von 1,0 m beidseitig zur Parkfläche einzuhalten.

5.0 Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich

Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit Baumarten in den ausgewiesenen Freiflächen durchzuführen:

5.1 Allee im Straßenraum und Baumpflanzungen des Park + Ride-Platzes

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv. StU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia pallida	Kaiserlinie

5.2 Geplantes Feldgehölz (West- und Südteil)

Mit der Anlage eines Feldgehölzstreifens am West- und Südrand des Gewerbegebietes soll die landschaftliche Einbindung entstehen. Es sind gemäß Pflanzschema die folgenden Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Bäume

Mindestgröße: Heister, 2xv. 250-300 cm hoch

	Bezeichnung im Pflanzschema	
Acer campestre	Feldahorn	1
Acer platanoides	Spitzahorn	2
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	2
Carpinus betulus	Hainbuche	3
Fraxinus excelsior	Esche	3
Quercus robur	Eiche	4
Sorbus aucuparia	Eberesche	5
Sorbus intermedia	Mehlbeere	5
Tilia cordata	Linde	4
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	6

Durch die doppelte Bezeichnung einzelner Baumarten ergeben sich Variationsmöglichkeiten

Sträucher

Mindestgröße: Sträucher, 2xv. 60-100 cm hoch

	Bezeichnung im Pflanzschema	
Cornus mas	Kornelkirsche	CM
Cornus sanguinea	Hartriegele	CS
Corylus avellana	Haselnuß	CA
Euonymus europaeus	Plattfarnhütchen	EE
Ligustrum vulgare	Liguster	LV
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	LX
Ribes alpinum	Johannisbeere	RA
Prunus spinosa	Schlehe	PR
Rosa canina	Hundsrose	RO
Salix spec.	Strauchweiden	SA
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	SN
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	VO

5.3 Geplante Obstbaumwiese

Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes im Westen soll entlang der B 44 eine Obstbaumwiese angelegt werden. Zulässig ist eine zweireihige Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und die Aussaat von Landschaftsrassen mit einem hohen Kräuteranteil. Die Wiesenflächen sollen zweimal pro Jahr ohne Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden gepflegt werden. Unzulässig ist die Pflanzung von Halb- oder Viertelstämmen sowie von Sträuchern.

5.4 Geplante Benjes-Hecke

Im Rahmen der landschaftlichen Einbindung im Südwesten des Gewerbegebietes ist die Anlage einer sog. Benjes-Hecke oder eines Feldgehölzes wie unter 5.2 beschrieben zulässig. Die Benjes-Hecke basiert auf der Entwicklung zu einem Feldgehölz über natürlichen Anflug und Aussaat von Samen (Sukzession) unter einer Schutzschicht von Ästen heimischer Bäume und Sträucher.

5.5 Geplante Baumallee (Nordteil entlang der K 156)

Mit der Anlage dieses Gehölzstreifens am Nordrand des Gewerbegebietes entsteht die landschaftliche Einbindung entlang der Kreisstraße K 156. Der Gehölzstreifen ist hier als dreireihige Baumreihe (zweireihig in öffentlicher Grünfläche, einreihig in gewerblicher Freifläche, siehe Punkt 2.3) mit den nachfolgenden Baumarten auszubilden.

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv. StU 16-18 cm

Quercus robur	Stieleiche
Tilia pallida	Kaiserlinde

5.6 In öffentlichen und privaten Grünflächen zu verwendende Baum- und Straucharten

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Capinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	
"Paul's Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme	
Walnußbäume	

Sträucher

Es sollen vorwiegend heimische Arten verwendet werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.7 Wandbegrünungen an öffentlichen und privaten Gebäuden

An Hauswänden mit wenigen oder kleinen Fensteröffnungen sowie an Garagen, Müllbehältern etc. sollen ausdauernde Kletterpflanzen gepflanzt werden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tric.	Wilder Wein
"Veitchii"	

5.8 Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen ist eine Pestizid- und Herbizidanwendung nicht zulässig.

6.0 Oberbodensicherung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern.

7.0 Freiflächenplan (§ 2(2) Nr. 10, § 2(5) Nr. 3, BauVorlVO)

7.1 Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

VERFAHREN	
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 24.08.1987 beschlossen.</p> <p>Der Beschluß über die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.</p>	
<p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 04.05.1987.</p>	
<p>Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 22.07.1988.</p>	
<p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.04.1990. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3(2) BauGB vom 08.05.1989 bis einschließlich 07.06.1990.</p>	
<p>Eine vereinfachte Änderung nach der erfolgten Offenlage gemäß § 3(3)2 BauGB i.V.m. § 13(1)2 BauGB wurde durch Beteiligung der von der Änderung Betroffenen von 12.09.1989 bis 12.10.1989 durchgeführt.</p>	
<p>Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Beschluß vom 29.06.1990 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 22.03.1991 als Satzung beschlossen.</p>	
<p>Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsident in Darmstadt am gemäß § 11 BauGB angezeigt</p>	
<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p>	
<p>Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p>	