



## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

## **2 Textliche Festsetzungen**

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

#### **2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Mischgebiet Nr. 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

#### **2.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 und Abs. 10 BauNVO)**

2.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

2.1.2.2 Im Gewerbegebiet Nr. 4 bis 9 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.1.2.3 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist mit Ausnahme des Gewerbegebietes Nr. 5 und 6 nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind der Kraftfahrzeug- und Fahrradhandel einschließlich Zubehör, der Baustoff- und Holzhandel, der Verkauf von Gartenzubehör sowie der Handel mit Bau- und Landmaschinen.

2.1.2.4 Im Gewerbegebiet Nr. 5 und 6 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen 2010 zulässig.

2.1.2.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 sind

1. Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen der vorhandenen Gewerbebetriebe allgemein zulässig,
2. Erweiterungen und Änderungen dieser Anlagen nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von der erweiterten oder geänderten Anlage ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern,
3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnte.

### 2.1.3 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Beherbergung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten Bereiches sowie von besonderen Wohnnutzungen.

Zulässig sind

- in den Erdgeschossen maximal vier der Versorgung des Sondergebietes dienende Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>,
- bis einschließlich des fünften Obergeschosses Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- ab dem sechsten Obergeschoss Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie temporäre oder zeitlich befristete Wohnnutzungen einschließlich Wohnungen für Studierende

jeweils einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstiger betriebstechnischer Anlagen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

### 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Anpflanzung vgl. Artenliste Ziffer 2.4.2.

### 2.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen (Artenliste 1, Ziffer 2.4.2). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

#### 2.4.2 Artenauswahl

<b>Artenliste 1</b> (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus avellana	- Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
<b>Artenliste 2</b> (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Weiterstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

#### **4.3 Altstandorte und Bodenverunreinigungen**

4.3.1 Die Stadt Weiterstadt hat im Jahr 2010 eine Flächenvalidierung aus Mitteln der Altlastenfinanzierungsrichtlinie des Landes Hessen zu ihren Altflächen durchführen lassen. Aus dieser Validierung sind von der Stadt Weiterstadt für den Bereich des Plangebietes insgesamt 47 Altstandorte gemeldet bzw. validiert worden. Abhängig von der Art und Lage der bisherigen sowie der zukünftigen Nutzung des jeweiligen Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Auf die Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird entsprechend verwiesen.

4.3.2 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 Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **4.4 Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich befindet sich in Teilbereichen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### **4.5 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

#### **4.6 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **4.7 Baufreihaltezone**

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**4.8 Hinweise zum passiven Schallschutz**

Aufgrund von Verkehrslärmimmissionen sind für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen.

**4.9 Artenschutz**

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier entsprechend Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff. Hessische Bauordnung).

**4.10 Sortimentsliste Regionalplan Südhessen 2010**

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazeutika</li> <li>• Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Sanitärwaren, Parfümerie</li> <li>• Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</li> <li>• Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten,</li> <li>• Bastelartikel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung,</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke und Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uhren, Schmuck, Silberwaren</li><li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</li><li>• Elektroklein- und -großgeräte</li></ul>	
--	--	--