

- 2. HINWEISE**
Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplans "Am Bruchweg 2" im Stadtteil Meerholz. Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist identisch mit dem schattierten festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgegeben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.
- 2.1. Fernmeldeanlagen**
Das Fernmeldeamt hierzu ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baubeginn zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für die Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.
- 2.2. Denkmalschutz**
Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Main-Kinzig-Kreis alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Sockeln, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderlichem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 2.3. Versorgungsanlagen**
In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.4. Wassergefährdende Stoffe**
Der Einbau von Lagerlöchern bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 2.5. Erhaltung und Schutz vorhandener Gehältsbestände und Vegetationsflächen**
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Geerntete Bäume mit mehr als 60 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Harter sind Obstbäume, abgesehen von Schreibeln (z.B. Walnuss und Eibentanne), ausgenommen. Falls durch die Erntung dieser Bäume die Durchwurzelung zulastiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für entsprechende Ersatzpflanzung Sorge getroffen wird. In jeder Phase der Baubearbeitung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (R588).
- 2.6. Oberbodenentwässerung und -schutz**
Der Oberboden sowie kulturlandfähige Unterböden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belasteten Bodenschichten nicht verloren gehen; sie sollen im geeigneten Maße sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrubenstandort direkt wieder aufzutragen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abwärts vom Baugruben geneigt zu lagern und darf nicht tieferen werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrenzung werden empfohlen. Zur Lagerung des Oberbodens ist die DIN 19350 bindend. Das Weiteren ist die DIN 18915 zu beachten.
- 2.7. Grenzabstände**
Bei vorgeschriebenen Anpflanzungen sind die Grenzabstände entsprechend dem Hessischen Nachbarnachbarschaftsrecht einzuhalten.
- 2.8. Straßenbeleuchtung**
Die Beleuchtungsanlagen des Straßenraumes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Abblendeffekten in der Nachbarschaft führt, z.B. Na - Niederdruckkompaktlampen oder vergleichbare Lichtquellen.
- 2.9. Altlasten**
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altlastanlagen angetroffen werden. Dabei kann es sich unter Umständen um gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die entsprechende Bebauung der Altlast gem. dem Abfallgesetz (AbfZ) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (Versuchsteil Erdreich oder Abfallablagerungen) gemäß §5 HKaltlasta unter Beachtung des Regenerationsplans Darmstadt, A41, Stoffliches Umweltamt Frankfurt und der nächsten Polizeidirektion anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzuwarten.
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT (§ 9 BAUGB)**
3.1. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen sowie durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschosflächenzahl sowie durch eine Baumassenzahl festgelegt.
- 3.2. Höhenlage der Gebäude**
Die Höhenlage der Gebäude im Gewerbegebiet, bezogen auf den Höhenbezugspunkt im Bebauungsplan, darf 10,00 bzw. 12,00 Meter First oder Attika - nicht überschreiten.
- 3.3. Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder an ein speziell ausgewiesenes Flächen hergestellt werden. Auf Parkplätzen oder anderen Fahrzeugstellflächen ist zur Pflanzstreifen und/oder Pflanzstreifen für jeweils 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter, nicht tropfender bzw. fruchttragender Baum zu pflanzen und zu pflegen. Pflanzstreifen zwischen den einzelnen Stellplätzen müssen mind. 1,50 m breit sein. Die Stellplatzoberflächen müssen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sein.
- 3.4. Bauweise - Gebäudeformen**
Die mögliche Bauweise im gesamten Bebauungsplan kann von der Längsbeschreibung der offenen Bauweise abweichen, die diese Längsbeschreibung entsprechend § 22 (4) BauNVO aufgegeben wird.
- 3.5. Großverstellflächen**
Großverstellflächen mit wechselnder Pflanzung sind im gesamten Pflanzgebiet nicht zulässig.
- 3.6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Pflanzungsflächen**
Die nicht von Bäumen und Hecken umgrenzte in Anspruch genommene Grundstücksfläche ist gärtnerisch dauerhaft anzulegen und als Grünfläche zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauNVO). Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur Pflanzen gemäß den Artenlisten zu verwenden. Landschaftsrechtliche Gebiete sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können davon abweichende Bepflanzungen für reine Funktionsflächen zugelassen werden (wie Bienenweiden im Bereich von Spielplätzen). Art und Umfang der Bepflanzung und der Grundstücksflächen sind in dem Freizeitanhang zum Bebauungsplan darzustellen.



ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

- MISCHGEBIET**
MISCHGEBIET
- GEWERBEGEBIET**
GEWERBEGEBIET
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
MISCHGEBIET
GEWERBEGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
BMZ 3,0 BAUMASSENZAHLE
- PLANUNGEN, NUTZUNGEN VON ENTWICKLUNG FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
AUSGLEICHFLÄCHE / GRÜNFLÄCHEN
DICHTHE HECKEN- UND BAUMBEPFLANZUNG
- BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN**
BAUGRENZE
OFFENE BAUWEISE
GENEIGTE DACHFORM
DACHNEIGUNG
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VERKEHRSLÄCHEN**
STRASSENVERKEHRSLÄCHE
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**
ELEKTRIZITÄT

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
GARAGEN
PARKPLATZ / STELLPLATZE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
Massezahl (Beispiel)
BEREICH OHNE AUS- UND EINFART
UNTERIRDISCHE REGENWASSERLEITUNG
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
A1 = GRABENRANDFLÄCHE
FLÄCHE FÜR AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
STELLPLATZ / UBERDAICHTE STELLPLATZE ZULASSIG
OFFENER LAGERPLATZ ZULASSIG
LAGERTÜHNE MAX. 5,0M ÜBER HOHENBEZUGSPUNKT
EMISSIONSKONTINGENTE MIT ZUORNUNGSKENNUNG

ZU DIESER PLANZEICHUNG GEHÖREN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GEGENZÜGELICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAUSATZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.8.2004 (GGBl. I S. 2414).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG BESCHLOSS DIE BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG NACH § 2 (1) BAUGB DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE NACH § 2 BAUGB BEKANNTMACHT	AM 24.11.2010 AM 08.12.2010
ENTWURFSBESCHLUSS DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 (2) BAUGB	AM
ÖFFENLEGUNG DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE NACH § 3 (2) BAUGB BEKANNTMACHT	AM
SATZUNGSBESCHLUSS DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 3 (2) BAUGB ALS SATZUNG	AM

GELNHAUSEN DEN
BURGERMEISTER

INRAFFIETRETIEN
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE NACH § 10 (3) BAUGB BEKANNTMACHT
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.
GELNHAUSEN DEN
BURGERMEISTER
SEGEL

BEBAUUNGSPLAN - AM BRUCHWEG 2 - IN GELNHAUSEN MEERHOLZ

INGENIEURGENOSSENSCHAFT
FÜR ARCHITEKTUR
STADTTECHNIK
STADTBAU
STRASSEN- U. VERKEHRSPLANUNG

DIPLOM-ING.
THOMAS PETER
DIPLOM-ING.
JACQUES
STADTBAUARCHITECT

VERTRAGS-NR. 100/100/100
VERTRAGS-NR. 100/100/100

M 1 : 1000

REVISIONEN
Nr. Datum Bearbeiter
1 08.02.2010 TH PETER
2 08.02.2010 TH PETER

VERTRAGS-NR. 100/100/100
VERTRAGS-NR. 100/100/100

VOR-ENTWURF

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LEGENSKATSKATASTER
ICH BESTÄTIGE HERMIT, DAS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES PLANUNGSURLAGEN BENUTZT WURDEN DEREN ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LEGENSKATSKATASTER DURCH DAS KATASTRAMT BESCHENIGT WORDEN IST

GELNHAUSEN DEN
OFFENTL. BEST. VERM. ING.