

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Gewerbegebiet:

- gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Speditionen sowie selbständige Lagerplätze unzulässig;
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungstätten sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in die Betriebsgebäude baulich integriert werden und wenn je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche nicht mehr als eine Wohneinheit mit maximal 200 m² Wohnfläche errichtet wird.

Grundflächenzahl:	0,6
Geschoßflächenzahl:	1,2
Zahl der Vollgeschosse:	maximal 2
Bauweise:	abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude, die mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, eine Länge von 50 m überschreiten.

Mindestgröße der Baugrundstücke:	1.500 m ²
----------------------------------	----------------------

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese Flächen ausschließlich mit begrünten technischen Systemen befestigt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt und nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Gebiet 2

Gewerbegebiet:

- gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Speditionen sowie selbständige Lagerplätze unzulässig;
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungstätten sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in die Betriebsgebäude baulich integriert werden und wenn je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche nicht mehr als eine Wohneinheit mit maximal 200 m² Wohnfläche errichtet wird.

Grundflächenzahl:	0,6
Geschoßflächenzahl:	gemäß Ausweisung im Plan
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Ausweisung im Plan

Bauweise:	offen
-----------	-------

Mindestgröße der Baugrundstücke:	1.000 m ²
----------------------------------	----------------------

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese Flächen ausschließlich mit begrünten technischen Systemen befestigt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt und nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Gebiet 3

Industriegebiet:

- gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Speditionen, selbständige Lagerplätze sowie Vergnügungstätten unzulässig;
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl:	0,6
Geschoßflächenzahl:	2,4
Höhe baulicher Anlagen:	12,0 m - 16,0 m über Fahrbahnoberkante

Bauweise:	geschlossen
-----------	-------------

Mindestgröße der Baugrundstücke:	2.500 m ²
----------------------------------	----------------------

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese Flächen ausschließlich mit begrünten technischen Systemen befestigt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt und nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Gebiet 4

Sondergebiet - Autobahnmeisterei:

das Gebiet dient der Unterbringung der Autobahnmeisterei Weiskirchen.

Zulässig sind sämtliche zum Betrieb der Autobahnmeisterei erforderlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich Auf- und Abfahrten zur Bundesautobahn sowie Aufenthaltsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter.

Grundflächenzahl:	0,6
Geschoßflächenzahl:	gemäß Ausweisung im Plan
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Ausweisung im Plan

Bauweise:	abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand eine Länge von 50 m überschreiten.
-----------	---

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Fläche für Stellplätze und ebenerdige Nebenanlagen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und ebenerdige Nebenanlagen sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die sich nicht mehr als 0,2 m über die Geländeoberfläche erheben; hiervon ausgenommen sind lediglich Zauneinfriedigungen. Die Errichtung von Mauern und sonstigen Hochbauten ist unzulässig.

Gebäudebegrünung

Die Außenwandflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Rank- oder Kletterpflanzen unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten dauerhaft zu begrünen:

(x) Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(x) Fallopia aubertii	-	Knöterich
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(x) Humulus lupulus	-	Hopfen
(x) Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterwein

(x) = Kletterhilfe erforderlich

Die Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sobald und soweit sie mehr als 50 % der zulässigen Grundfläche überdecken.

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, von denen bis zu 3,0 m abgewichen werden kann, sind - unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten - Einzelbäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten.

Baugrundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen, die zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind; der Baumanteil an dieser im Bestand zu erhaltenden Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten, wobei pro Baum eine Fläche von 20 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² für die Bemessung anzurechnen ist. Mindestens 50 % der Baum- und Strauchpflanzungen sind unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten anzulegen:

(B) Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
(B) Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
(B) Betula pendula	-	Sand-Birke
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
(B) Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	-	Wintergrüner Liguster
(B) Malus sylvestris	-	Holzapfel
(B) Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(B) Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(B) = Baum

Private Grünfläche - Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche - Fläche für Anpflanzungen ist mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten zwischen der Autobahnmeisterei und der Bundesautobahn A 3 eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten anzulegen und im Bestand zu erhalten:

(B) Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aria	-	Mehlbeere
(B) Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

(B) = Baum

Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt maximal 1,2 m. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten mit einem jeweiligen Mindestanteil von 5 % zu verwenden.

Private Grünfläche - Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche - Heckenpflanzung ist eine stufig aufgebaute Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten anzulegen und im Bestand zu erhalten:

(B) Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
(B) Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
(B) Betula pendula	-	Sand-Birke
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
(B) Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	-	Wintergrüner Liguster
(B) Malus sylvestris	-	Holzapfel
(B) Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
(B) Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
(B) Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(B) Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
(B) Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(B) = Baum

Mit Ausnahme einer 2 - 3 m breiten Saumzone an den südexponierten Rändern ist die gesamte Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 12 verschiedene Gehölzarten mit einem jeweiligen Mindestanteil von 5 % zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m² privater Grünfläche - Heckenpflanzung. Innerhalb einer 8 - 12 m breiten Kernzone darf der Anteil der Bäume an der Stückzahl der Gehölze 5 % nicht unterschreiten.

Die 2 - 3 m breiten Saumzonen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und einmal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsgrünfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind - unter ausschließlicher Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten - mindestens 25 Straßenbäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten. Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsgrünfläche ist - unter Verwendung einer Gras-Kräuter-Mischung sowie durch Anlage einer Gehölzpflanzung auf mindestens 50 % der Fläche - mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen. Innerhalb des für die Annäherungssicht freizuhaltenden Sichtfeldes dürfen nur Bodendecker und Gehölze mit einer Wuchshöhe von maximal 1,0 m angepflanzt werden. Ein- und Ausfahrten zu und von den Baugrundstücken sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen unzulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Im Plangebiet muß mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Es ist deshalb nach Mitteilung des Kampfmittel-Räumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt erforderlich, vor Beginn von erdgreifenden Maßnahmen das Gelände auf Bombenblindgänger abzusuchen.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Bauaufsicht wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.1993

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 15.09.1997 bis 15.10.1997

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 23.03.1998

3. April 1998

Datum

 
Unterschrift
Schüller
Stadtrat

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 24.11.97 übereinstimmen.

 Der Landrat des
Landkreises Offenbach
Katasteramt
Im Auftrag

(WITTIG)
Unterschrift

24.11.1997

Datum

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 03.04.98

2 April 1998

Datum

 
Unterschrift
Schüller
Stadtrat

Übersichtsplan

M. 1:25000



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU**
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333



**STADT RODGAU
STADTTEIL WEISKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN W18
GEWERBEGBIET WEST- "DIE LICHTER HAIDE"**

MASSTAB 1:1000

AUFTRAGS-NR. 76-B-7

ENTWURF FEBRUAR 1996

GEÄNDERT JANUAR 1998