

Bebauungsplan

**Baublock 61/1 südlicher Teil, 2. Änderung**

**WI 6**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Rechtskraft 4. Juli 1969, Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962

I. Maß der baulichen Nutzung

1. Indem Gewerbegebiet mit der Geschosßzahl 6 zwingend ist bei Einhaltung der Geschosßflächenzahl ein Überschreiten der Geschosßzahl zulässig. Wenn auf mindestens 4/10 der zulässigen Grundfläche die zwingend festgesetzte Geschosßzahl oder ausnahmsweise eine höhere Geschosßzahl zur Ausführung gelangt, kann auf 6/10 der zulässigen Grundfläche ein Unterschreiten der Geschosßzahl erfolgen.
2. Wenn innerhalb der Gewerbegebiete mit der Geschosßzahl 6 maximal auf einem Baugrundstück weniger als 4 Geschosse zur Ausführung kommen, gelten als Höchstwerte für GRZ und GFZ die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung jeweils für Z 1, Z 2 bzw. Z 3 festgesetzten Werte.
- 3 a) In den Grünflächen – Dauerkleingärten – sind bei Kleingärten mit einer Größe von mind. 300 m<sup>2</sup> Kleingartenlauben in eingeschossiger Bebauung bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich überdachtem Freiplatz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, der nach mind. zwei Seiten offen sein muss, zulässig.
- b) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Kleingartenlauben darf bei ebenem Gelände nicht höher als 30 cm über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt (Normalhöhe) liegen.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Gartenhauptwege an der Stelle, die der Kleingartenlaube gegenüberliegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Kleingartenlaube, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

II. Stellung der baulichen Anlagen

In den Gewerbegebieten sind die Gebäude parallel oder im rechten Winkel zu der mit den Buchstaben A – B gekennzeichneten Baugrenze, zu errichten.

Die Anzahl der im Gewerbegebiet erforderlichen Umspannstationen ist abhängig von der Art der künftigen Gewerbebetriebe. Die genaue Lage der Stationen hat sich nach der späteren Bebauung der Grundstücke zu richten.

III. Leitungsrechte

Es ist ein Grundstücksstreifen in Breite von 4 m zwischen Frankfurter Straße und der ostwärts davon gelegenen Erschließungsstraße in etwa der Richtung Südwest/Nordost, und zwar im Bereich der südlichen Grenze der Flurstücke 52/40 und 3/30 oder der südlich davon gelegenen Eisenbahntrasse mit, einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Die endgültige Lage des Leitungsrechtes wird im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung der Grundstücke festgesetzt, sobald die künftigen Grundstückseigentümer ihre Bauabsichten geklärt haben.

IV. Sonstige Festsetzungen

Auf den Teilflächen der Gewerbegebiete, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist (zeichnerische Festsetzung: Bepflanzung), sind standortgerechte Sträucher und Baumheister nach folgender Regel anzupflanzen:

Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche sind

- a) entweder eine Baumheister und 4 halbhohle Sträucher (bis 1,20 m Höhe max.);
- b) oder eine Baumheister und 8 bodendeckende Gehölze zu pflanzen.

Es sind folgende Heister zu wählen:

Hainbuche, Vogelbeere, Birke, Roteiche oder Traubenkirsche.

Die Heister sind in Gruppen zu, 5 bis 6 Stück zusammen zu pflanzen.

Es sind folgende halbhohle Sträucher zu wählen:

Berberitze, Feuerdorn, Purpurweide, Spierstrauch, Zwergliguster, Ranunkelstrauch oder Hartriegel.

Die Gehölzarten sind in Gruppen von 6 bis 10 m<sup>2</sup> zusammenzufassen.

Es sind folgende bodendeckende Gehölze zu wählen:

Scheinquitte, Zwergmispel, Fünffingerkraut, Johanniskraut oder Heckelkirsche.

Diese Gehölzarten sind in Flächen von 10 bis 15 m<sup>2</sup> zusammenzufassen.

Bei der Bepflanzung ist auf die Verkehrsübersicht an Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten durch Auswahl entsprechend niedrig bleibender Gehölzarten Rücksicht zu nehmen.

Auf den Bepflanzungsflächen, für die ein öffentliches Leitungsrecht eingetragen ist, ist eine Bepflanzung nur im Einvernehmen mit dem durch das Leitungsrecht Begünstigten durchzuführen.

Eine Ausnahme von dem Pflanzgebot kann zugelassen werden, wenn entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im unmittelbaren Anschluss an die mit Pflanzgebot versehenen Flächen Ersatz geschaffen wird.

#### Hinweise:

Mit Rücksicht auf die Lage der Dauerkleingärten im Trinkwassereinzugsgebiet sind folgende Maßnahmen zu beachten:

1. Die Beheizung der Kleingartenlauben durch Ölfeuerung ist in jedem Fall unzulässig.
2. Das Waschen von Fahrzeugen innerhalb des Kleingartengebietes ist unzulässig.
3. Soweit massive Gründungen überhaupt in Frage kommen, sind nur phenolfreie Stoffe zur Isolierung bzw. Dichtung zu verwenden.
4. Fäkalienstoffe dürfen nicht in den Kleingärten verwertet werden, sie sind unter allen Umständen abzufahren.