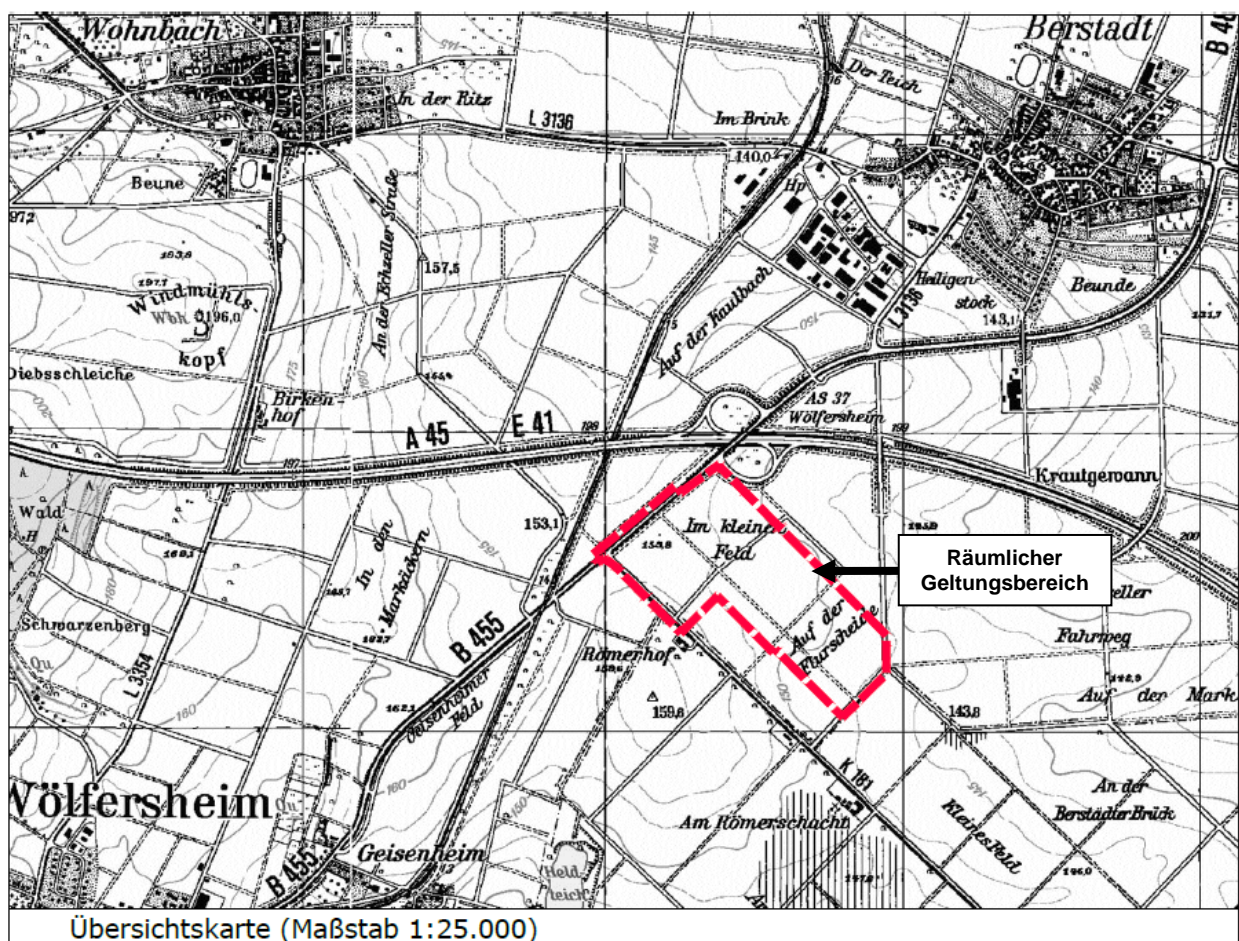


## Textliche Festsetzungen

Stand: 01.12.2017 - Vorentwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
GE	0,8	10,00	vgl. PK

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 4.5.2017 (BGBl. I 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

### **2. Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

###### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

###### **1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):**

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist 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.

###### **1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):**

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

###### **1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

###### **1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

###### **2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

###### **2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist 152 m ü. NN.**

###### **2.1.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind.**

##### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)**

###### **3.1 Die zur Bundesstraße (B 455) festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Betriebstankstelle oder Werkstatt ausnahmsweise bis zu 3m überschritten werden.**

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

- 4.1 Gehwege und Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.
- 4.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach 4.3 mit ein.
- 4.3 Mindestens 40 % der Grünflächen nach 4.2 sind als gehölzreiche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein. Als „gehölzreich“ gelten Grünflächen, die zu mindestens 30 % und höchstens 70 % von heimischen Laubgehölzen der Artenlisten gem. C 9 überstanden sind. Der Anteil der Bäume an der überdeckten Gehölzfläche soll mindestens 40 und höchstens 60 % betragen. Bäume und Sträucher sind auf den Flächen in Form von Einzelgehölzen und Trupps gleichmäßig, aber variabel zu verteilen. Der Gehölzanteil einer geschlossenen Fläche und der Baumanteil an der hierdurch ermittelten Gehölzfläche ergeben sich wie folgt: 1 Baum / 10 m<sup>2</sup>, 1 Heister oder Strauch / 2 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Die nicht als Gehölzflächen anzulegenden Grünflächen nach 4.3 sind als Extensivwiese oder als Magerasen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich, in der zweiten Junihälfte (Wiesen) bzw. Mitte Juli (Magerrasen) sowie in der zweiten Septemberhälfte, unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen. Ausgenommen hiervon sind jeweils 2 m breite Streifen am Übergang zu Gehölzgruppen und Wegen, die nur einmal jährlich Mitte September bis Ende Oktober zu mähen sind. Die Schnitthöhe ist generell auf 4-6 cm über dem Boden einzustellen. Düngung oder das ersatzweise Mulchen sind unzulässig.
- 4.5 Sämtliche Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind in Anwendung des § 40 Abs. 1 BNatSchG unter ausschließlicher Verwendung von Pflanz- bzw. Saatgut aus regionaler Herkunft durchzuführen. Als „regional“ gilt im Sinne der naturräumlichen Gliederung bei Gehölzen das „Westdeutsche Berg- und Hügelland“, bei Saatgut das „Hessische Bergland“. Alle Saat- und Pflanzflächen sind ausschließlich mechanisch zu pflegen. Die Schnitthöhe bei Ansaatflächen ist auf 3-5 cm einzustellen. Der Einsatz von Pestiziden ist verboten; der Einsatz von Düngemitteln ist nur im Ausnahmefall und im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erlaubt.
- 4.6 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen (Lichtfarbe unter 4000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

#### **5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 5.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzflächen gelten, sofern sie eine Größe von 5 m<sup>2</sup> überschreiten, als Grünfläche im Sinne 4.2. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. C9.

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

**1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

Dach- und Fassadenflächen sind in nicht spiegelnden Materialien auszuführen.

Als Fassadenfarben sind, von unten nach oben heller werdend, gedeckte Farbtöne (z.B. Graualuminium, Weißaluminium und Grauweiß, alles matt) in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 9007, 9006 und 9002 aufsteigend) zu verwenden.

Grelle Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalblau nur mit einem Anteil von maximal 5 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. An der zur BAB zugewandten Seite sind keine grellen Farbtöne zulässig.

Bei Gebäuden, die über die Eingrünung (Endhöhe) ragen, muss durch entsprechende Farbgebung gewährleistet werden, dass deren Kubatur optisch aufgelöst wird bzw. diese sich in das Landschaftsbild einfügt.

**2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 7 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 45 (40m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Auch Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

**3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

**C Kennzeichnungen und Hinweise**

**1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

## 2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG)

## 3 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

## 4 Abfallwirtschaft

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## 5 Baufreihaltezone

### 5.1 Baufreihaltezone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG (nachrichtlich):

- (1) 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.

- (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- (3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

**5.2 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

**6 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 7. Februar 1929 (Hessisches Regierungsblatt 33) und in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92 S. 2836 vom 9. November 1992). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

**7 Artenschutz**

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

- V1 Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
- V2 Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig zu pflügen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können.
- V3 Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung), d.h. nach der letzten Ernte, aber vor einem Umbruch der Ackerflächen, ist das Plangebiet von fachkundigen Personen noch einmal auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters hin abzusuchen. Im Falle des Verdachtes oder des Nachweises von Vorkommen ist das weitere Vorgehen (Fangen und Umsiedeln) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V4 Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor Fällen sind diese durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubezeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
- V5 Für Gebäudeverglasungen ist UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, zu verwenden.

**8 Artenlisten für Anpflanzungen**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 18-20 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 aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume:</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus avium	- Süßkirsche

Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus domestica	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball