

**Stadt Bad König**

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet an der B 45“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 09. April 2018

PLANER  
**FM**

Fache Matthiesen GbR

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach  
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,  
der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457) und  
der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### Teil A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind allgemein zulässig:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:  
Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt:

##### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt:

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

WH Die Wandhöhe wird mit maximal 12,50 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Straße an der Grundstücksgrenze. Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Bei Gebäuden, die mehr als 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, gilt das natürliche Gelände als Bezugspunkt.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### Baugrenze (§ 23 BauNVO)

##### a abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des § 6 HBO errichtet werden.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Landwirtschaftliche Wege



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der B 45 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

#### 5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

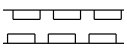
Die Grünfläche dient dem Gewässerschutz bzw. der Eingrünung der B 45.



Private Grünflächen

Die im Plan dargestellte Randeingrünung ist in der festgelegten Tiefe verbindlich. Innerhalb dieser Fläche ist die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig. Die Baumbepflanzung ist gemäß der Tabelle 1, die Strauchbepflanzung gemäß Tabelle 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Es werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Bis 2,50 m rechts und links der Leitungsachse ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

#### 7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

##### 7.1 Eingrünung



##### Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume, auch auf den privaten Grundstücken, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind es nicht. Verschiebungen in der Achse bis zu 3 Metern sind zulässig.

Bäume sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1 und den dort festgelegten Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen.



##### Anpflanzen von Sträuchern

Auf den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Sträucher gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Mindestens 70 % der jeweiligen Grundstückslänge als dreireihige Pflanzung auf einer Breite von 7 m, ansonsten als zwei- bis dreireihige Pflanzung auf einer Breite von 5 m, Strauchart und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 2.

**Tabelle 1 (Bäume)**

| Deutscher Name | Wissenschaftl. Name          | Qualität ≥     |
|----------------|------------------------------|----------------|
| Feldahorn      | <i>Acer campestre</i> i.S.   | H 3xv mB 18-20 |
| Spitzahorn     | <i>Acer platanoides</i> i.S. | H 3xv mB 18-20 |
| Weiß-Birke     | <i>Betula pendula</i>        | H 3xv mB 18-20 |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i>      | H 3xv mB 18-20 |
| Baumhasel      | <i>Corylus colurna</i>       | H 3xv mB 18-20 |
| Stadtbirne     | <i>Pyrus calleryana</i> i.S. | H 3xv mB 18-20 |
| Eberesche      | <i>Sorbus aucuparia</i> i.S. | H 3xv mB 18-20 |
| Winterlinde    | <i>Tilia cordata</i> i.S.    | H 3xv mB 18-20 |

**Tabelle 2 (Sträucher)**

| Deutscher Name        | Wissenschaftl. Name          | Qualität ≥         |
|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| Hartriegel            | <i>Cornus</i> i.A.u.S.       | Str 2xv, h 100-150 |
| Hasel                 | <i>Corylus avellana</i> *    | Str 2xv, h 100-150 |
| Weißdorn              | <i>Crataegus monogyna</i> *  | Str 2xv, h 100-150 |
| Pfaffenhütchen        | <i>Euonymus europaeus</i> *  | Str 2xv, h 100-150 |
| Gemeiner Liguster     | <i>Ligustrum vulgare</i> *   | Str 2xv, h 100-150 |
| Gemeine Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> *  | Str 2xv, h 100-150 |
| Pfeifenstrauch        | <i>Philadelphus</i> i.A.u.S. | Str 2xv, h 100-150 |
| Schlehdorn            | <i>Prunus spinosa</i> *      | Str 2xv, h 100-150 |
| Schwarzer Holunder    | <i>Sambucus nigra</i> *      | Str 2xv, h 100-150 |
| Strauchrosen          | <i>Rosa</i> i.A.u.S.         | Str 2xv, h 60-100  |
| Ackerrose             | <i>Rosa arvensis</i> *       | Str 2xv, h 60-100  |
| Heckenrose            | <i>Rosa canina</i> *         | Str 2xv, h 60-100  |
| Flieder               | <i>Syringa</i> i.A.u.S.      | Str 2xv, h 100-150 |
| Schneeball            | <i>Viburnum</i> i.A.u.S.     | Str 2xv, h 100-150 |

## 7.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Versickerungsmulden zu leiten.

## 7.3 Artenschutz

### 7.3.1 Gebäudeabbrüche

Rechtzeitig vor Abbruch von Gebäuden ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind.

Um eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, müssen entsprechende Arbeiten im Oktober erfolgen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind durchzuführen.

### 7.3.2 Rodungen

Rodungen auch von kleinflächigen Gehölzen und der Rückschnitt von Ästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

Sollte die zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, gilt folgendes:

Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Vorlaufend ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

### 7.3.3 Ersatzquartiere

Es sind 14 Fledermauskästen (7 Stück Typ 1 FF und 7 Stück Typ 2FN oder 3FN) und 14 Nistkästen für Höhlenbrüter (7 Stück Typ 1 B und 7 Stück Typ 2GR) an geeigneten Bäumen im Umfeld aufzuhängen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen sind den Eingriffen voranzustellen. Die Standorte der Ersatzquartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

### 7.3.4 Gehölzbestände

Die Gehölzbestände entlang der westlichen Gebietsperipherie (Bahnböschung) sowie der im Nordosten des Plangebiets verlaufende Grabenbereich mit seiner südwestlichen Uferzone sind bauzeitlich durch einen Bauzaun gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Nutzung als Lager- und Abstellflächen sowie Befahren der Randbereiche u.ä.) zu schützen. Zu der Uferoberkante ist hierbei ein Schutzstreifen von mindestens 5 m zu gewährleisten. Die Maßnahmenumsetzung sowie die fachgerechte Ausführung erfolgen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und sind durch diese zu überprüfen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

## 8. Sonstige Planzeichen

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

—◇—◇— Schmutzwasserkanal (SW geplant)

—◇—◇— Niederschlagswasserkanal mit Absetzbecken (RW geplant)

## Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Einfriedungen

Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## **Teil C: Hinweise**

### **1. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Vorhandene Gebäude
- geplante Grundstücksgrenze

### **2. Wasserver- und -entsorgung**

Das Merkblatt des RP Darmstadt vom 8.12.1993 und der Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung sind zu beachten.

### **3. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange** (§ 63 HBO i. V. m. §§ 47 und 55 Abs. 2 HWG)

- 3.1 Das Plangebiet liegt in der Zone I des mit Verordnung vom 08.09.1953 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen. Die in der Schutzverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

Danach sind Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung des Landrats nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Flur zulässig.

- 3.2 Auf den Gewerbegrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen gedrosselt in den Weilbach einzuleiten. Die Drosselmenge wird mit 10 Liter je Hektar festgesetzt.

Da das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser gemäß § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig ist, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises ein entsprechender Einleit Antrag zu stellen.

- 3.3 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

### **4. Bepflanzungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.

### **5. Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises in Erbach zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Freigabe durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu schützen.

Bedingungen nach dem Hess. DschG (§§ 7, 18):

1. Sämtliche Erdingriffe sind vorab und rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zeitlich anzuzeigen, so dass eine baubegleitende archäologische Betreuung durch (eine) denkmalfachliche Per-

son(en) gewährleistet ist.

2. Sind Denkmäler erfasst, erhält die Bodendenkmalpflege Zeit und Gelegenheit zur Freilegung und Dokumentation.
3. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Bodendenkmalpflege begonnen werden.

## 6. Immissionen

### 6.1 Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper werden zur Warnung Tyfone oder Signalhörner benutzt. Mit Beeinflussungen auf magnetische Felder empfindlicher Geräte ist zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

- 6.2 Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in Bahnnähe dürfen die Triebfahrzeugführer nicht blenden oder sonstig täuschend beeinflussen.

## 7. Bodenschutz

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Darüber hinaus ist bei weiteren Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 1V/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## Teil D: Nachrichtliche Übernahmen



### Anbauverbotszone

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Anbauverbotszone von 20,0 m entlang der B 45

### Baubeschränkungszone

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bedarf es bei allen baulichen Maßnahmen des Einvernehmens von HessenMobil.