Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45"

Stadt Bad König

Gemarkung Bad König, Flur 7, Nrn. 301 tlw. und 302 tlw. sowie Flur 8, Nrn. 891- 894, 895/1, 895/2, 896 - 905, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 909 - 916, 917/1, 917/2, 918, 919, 921, 922/1, 922/2, 923, 924, 925/1, 925/2, 926 tlw., 927 - 930, 932 tlw., 944/2 tlw.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anmerkung: Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen sowie auch seines rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 45". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
HBO	(Hessische Bauordnung)	HWG	(Hessisches Wassergesetz)
i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Es wird „**Gewerbegebiet**" (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:
- Tankstellen.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten;
- Einzelhandel, mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind, zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung;

1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Ferner sind nicht zulässig:
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzung) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (untere Bezugsebene).

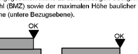


Abbildung 1: Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlage durch Festsetzung der OK

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK):

2.3.1 Die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) ist zu ermitteln in der Fahrbahnmitte der anbaufähigen, im Planteil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Fahrbahnmitte nachzuweisen.

2.3.2 Bei Grundstücken am Ende der Stichstraße gilt die im Zentrum der Wendefläche zu ermittelnde Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2.3.3 Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert aus den Einzelhöhen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der jeweiligen Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes zu bilden.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

2.4.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m.

2.4.2 Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

2.4.3 Eine Überschreitung der zulässigen OK durch Werbeanlagen, auch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen einschließlich Werbepylone und -stelen, ist nicht zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.2.3 Zulässige Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (auch Gemeinschafts-/ Tiefgaragen), überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Lagerplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Lagerplätze sind darüber hinaus in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

4.2 Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO,
- freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit Ausnahme innerhalb der im Planteil eingetragenen Bauverbotszone zur B 45.

5. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geplante öffentliche Wirtschaftswege sind für eine ganzjährige Befahrung für 3-4 achsige Fahrzeuge (Lastkraftwagen, Länge 10 m) herzustellen; eine Befestigung ist zulässig.

5.2 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung bestehender, unbefestigter Wirtschaftsweg ist als solcher unbefestigt zur Unterhaltung technischer Anlagen zu erhalten (Bestandssicherung).

5.3 Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote gemäß Planeintrag festgesetzt.

6. Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

6.1 Auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Trafostation innerhalb der Fläche ist mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich ausschließlich unterirdisch zu führen; die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 In den festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sind Löschwasserzisternen zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen; auf Hinweis Nr. 7 in Teil C der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

7.2 Die Anlage von Retentionszisternen oder Retentionsrigolen (s. Teil B, Nr. 5) zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach-, Grundstücks- und Wegeflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird im öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt und vor Einleitung in den Vorfluter erfolgt eine Regenwasserbehandlung /-reinigung.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Es sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, welche als Verbindungs- und Sicherheitsstreifen für die angrenzenden Wirtschaftswege dienen; Zufahrten und Überfahrungen sind zulässig. Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind ebenfalls zulässig.

8.2 Die weiteren festgesetzten öffentlichen wie auch die privaten Grünflächen sind gemäß nachfolgender Festsetzung Teil A, Nr. 9.1 auszubilden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

9.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A ist ein Gehölz-Grünstreifen aus alternierend / abwechslungsreichen angepflanzten heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß Pflanzenliste, Abschnitt C, Nr. 8) und ruderalen Wiesenstreifen zu entwickeln. Dazu sind Gehölze mindestens einreihig zu pflanzen; Pflanzabstand mind. 1,0 m, bei mehrreihiger Ausführung ist zusätzlich ein Reihenabstand von 1,0 m zu gewährleisten. Die gehölzfreien Bereiche sind als ruderale Wiesenstreifen zu erhalten. Gegen Verbuschung und Sukzession sind diese alle drei Jahre halbseitig wechselnd zu mähen, sodass eine Hälfte des Wiesenstreifens durchweg 6 Jahre Standzeit hat.
Der Rückschnitt der Gehölze ist nur erlaubt, sofern es für die Gewässerunterhaltung, Leitungsinstandhaltung oder aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig ist. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

9.1.2 Für die Hauptgebäude gilt: Dachflächen sind zu begrünen. Dabei ist die Dachfläche mit einem mindestens 7 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und ein Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten sowie -aufbauten sowie die Attika bei Flachdächern sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Die Dachflächenbegrünung ist mit der Installation von Photovoltaikanlagen (s. nachfolgende Festsetzung Nr. 11) zu kombinieren, der erforderliche Abstand zwischen den Photovoltaikmodulen und der Dachbegrünung ist z. B. durch Aufständerung der Photovoltaikmodule herzustellen. Sollten unvermeidbare konstruktionsbedingte Ausschlusskriterien vorliegen, so ist der Photovoltaik auf den Dachflächen der Vorrang zu erteilen und eine Ausnahme von der Dachbegrünung ist möglich, wenn die ursprünglich zu begrünende Fläche des Daches alternativ als Fassadenbegrünung flächengleich hergestellt wird. Die Fassadenbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen herzustellen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

9.1.3 Die Pflanzmaßnahmen nach vorstehender Nr. 9.1.1 sind im Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplans zu realisieren. Die Maßnahmen nach vorstehender Nr. 9.1.2 sind im Jahr nach Baufertigstellung zu realisieren. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Abstände zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung etwaig beeinträchtigender Wirkungen auf baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen; alle dabei angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 02 sowie C 01 und C 02.

V 02 Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen; die Fällung des Baumes kann dann ab dem nächsten Tag erfolgen.

V 03 Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten: entfällt, da das vorhandene Bestandsgebäude, welches als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten gemäß der Artenschutzprüfung potentiell genutzt werden könnte, außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt.

V 04 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

V 05 Habitatschutz: Die Gehölzbestände entlang der westlichen Gebietsperipherie (entlang der 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 hat in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, ist durch diese zu überprüfen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

V 06 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

9.3 CEF - Maßnahmen:

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die unvermeidbare Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind je abgängigem Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aus der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN aufzuhängen (Produktpalette Firma Schwegler oder qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller); die Umsetzung der Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist der Maßnahmenvollzug in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

C 02 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind je zwei Nistkästen für Höhlenbrüter pro entfallendem Höhlenbaum aufzuhängen (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 2GR, Produktpalette Firma Schwegler oder qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller); die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Standorte der Hilfsgeräte sind zuständigen Naturschutzbehörde in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

C 03 Schaffung eines Ersatzhabitates: Zur strukturellen Kompensation von Bruthabitatverlusten bei Neuntöter, Dorngrasmücke und Goldammer ist in einem geeigneten Landschaftsareal des betroffenen Funktionsraumes eine Ersatzhabitatstruktur zu etablieren. Der Neuntöter ist hier als Leitart zu betrachten. Für die Habitatentwicklung ist auf einer Flächengröße von 2.000 bis 2.500 m² eine extensiv bewirtschaftete und insektenreiche Grünlandfläche entweder anzulegen oder für die Habitatentwicklung bereitzustellen. Auf dieser Wiesenfläche sind sechs ‚Neuntötergehege' – in zwei Gruppen zu je drei Gehegen, zu errichten; Die Größe der Gehege wird mit 3 x 3 m festgelegt, wobei der Abstand untereinander rund 10 m betragen soll. Die Gehege sind mit Maschendraht (Höhe 1,5 m) einzuzäunen (Verbissschutz). Dazu sind unbehandelte Pfähle zu verwenden. Als Initialpflanzung ist in jedem Gehege eine Mischung aus fünf Dornensträuchern (Hundsrose, Schlehe, Eingriffliger Weißdorn) anzupflanzen, zur Initialisierung ist zudem noch grober Gehölzschnitt locker in die Gehege einzubringen. Die fach- und zielgerechte Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Eine Funktionskontrolle ist ebenfalls notwendig um ggf. Änderungen hinsichtlich Zahl, Lage oder Gestaltung der Gehege vornehmen zu können.

9.4 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

S 01 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Das zeichnerisch bestimmte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL" ist zugunsten der Erschließung der Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bad König, Flur 7, Nr. 894, 895/1, 895/2, 896, 897 und 898 festgesetzt. Das GFL dient der Möglichkeit zur Errichtung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die exakte Fortführung ergibt sich aus der Grundstücksparzellierung.

10.2 Den Versorgungsträgern ist zum Zwecke der Leitungsführung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den GFL-Flächen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden. Die Andienbarkeit der Einrichtungen ist zu jeder Zeit sicher zu stellen.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder der Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

11.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen (d.h. Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten sowie -aufbauten sind ausgenommen) von Hauptgebäuden mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarfläche).

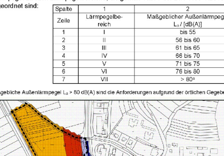
11.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarfläche angerechnet werden.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen:
Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche:
Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "freie Schallausbreitung tags". Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80ᵃ

ᵃ: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Es kann ferner abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Grundrissorientierung / Raumorganisation:
Die Gebäude sollten so angeordnet werden, dass durch die Orientierung der Grundrisse und die Organisation der Räume keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Schallquelle ausgerichtet sind. Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, die von der B 45 abgewandt sind. Durch riegelförmige Anordnung der Gebäude parallel zur B 45 kann auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden und es entstehen abgeschirmte Bereiche, zu denen hin z. B. zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden können.

Verglasung:
Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte, hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden (z. B. Hamburger HafenCity-Fenster). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

13.1 Auf jedem Grundstück ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine Strauchgruppe aus mind. Straucharten (z.B. gemäß der Artenliste in Teil C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

13.2 Weiterhin ist auf den nicht überbauten Grundstücksfreiflächen je angefangenen 250 m2 nicht überbauter Grundstücksfreifläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18, z. B. gemäß der Artenliste in Teil C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

13.3 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südöstlichen Gebietsrand entlang der Bahntrasse ist eine Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,00 m anzulegen. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20%.

13.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig.

13.5 Private Stellplätze sind in Ergänzung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad König durch standortheimische Laubbäume wie folgt zu begrünen: Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm), z. B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (gemäß der Artenliste in Teil C) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, sind innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den anliegenden Grundstücken in einer Tiefe von bis zu 2,50 Meter, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die Grundstückseigentümer zu dulden. Die benötigte Fläche ist von den Eigentümern entschädigungslos bereitzustellen.

15. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. vorstehende Ziffer 2.3 f).

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung:
Bei der Dachform sind Tonnendächer unzulässig. Die Dachneigung wird freigestellt.

1.2 Materialwahl der Dachflächen:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos abgeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer und Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 7 HBO)

2.1 Werbeanlagen:

2.1.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone zur klassifizierten Straße (B 45) unzulässig; sie sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
Folgende Baugrößen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den Abmessungen beziehen sich jeweils auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):
- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Fläche von max. 5 % der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
- unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Fläche von max. 10 % der Fassadenfläche, höchstens 15 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

2.1.3 Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile dauerhaft zu entfernen; die sie tragenden baulichen Anlagen sind zu demontierten oder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

2.1.4 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig.

2.1.5 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.

2.1.6 Freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, Pylone, sind nur wie folgt zulässig:
- maximal 3 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon / Stele) jeweils an der Stätte der Leistung;
- zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten mit Ausnahme zu klassifizierten Straßen (unzulässig innerhalb der Bauverbotszone).

2.1.7 Freistehende Werbepylone und / oder –stelen dürfen gemäß der Festsetzung in Teil A, Nr. 2.4.3, eine Bauhöhe von 12,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Beleuchtung:

2.2.1 Die Außenbeleuchtung an Gebäuden, Wegen und Freiflächen (auch Stellplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand mit einem Austrahlungswinkel zur Vertikalen unterhalb von 80° abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 K, ohne UV-Anteile verwenden. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen sind zu beachten. Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung nur auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
Grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig; dazu zählen u. a. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht und, Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

2.2.2 Für größere Flächen, die ausgeleuchtet oder angestrahlt werden, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

2.3 Unzulässig sind:
- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- farbliche Rahmungen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder Ähnliches;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
- Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung").

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Mauern zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden.

3.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Übersteigschutz ist darüber hinaus zulässig.
Zäune zur Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, Sockelmauern sind unzulässig.

3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze / Abstellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern diese nicht einer starken Verschmutzung ausgesetzt sind. Stellplätze / Abstellplätze, die einer starken Verschmutzung unterliegen oder, wenn dies aus Gründen des Heilquellen- oder Grundwasserschutzes erforderlich ist, sind wasserundurchlässig auszuführen.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

5.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/(s*ha) (Liter pro Sekunde und Hektar angeschlossener Fläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.2 Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze, sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer zugelassen werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

6. Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - *Zisternensatzung* (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König in ihrer Sitzung am 15.12.2022 die folgende Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - *Zisternensatzung* - beschlossen:

6.1 Ziel:
Mit der Errichtung von Anlagen für das Sammeln und Verwenden des anfallenden Niederschlagswassers sowie der gedrosselten Abgabe in die örtliche Kanalisation und den Vorfluter wird ein modifiziertes Entwässerungssystem für das Gebiet angestrebt, das zum einen die Abwasseranlagen entlastet und zum anderen dem natürlichen Wasserhaushalt zu Gute kommt.

6.2 Gegenstand der Satzung:
Die Satzung regelt die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welches auf den privaten Grundstücksflächen anfällt.

6.3 Begriffsbestimmungen:
Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist nach § 54 Wasserhaushaltsgesetz das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser.
(Nicht) behandlungsbedürftig: Als nicht behandlungsbedürftig gilt Niederschlagswasser von Flächen mit nur geringer Verschmutzung, insbesondere von
- unbefestigten Grundstücksflächen und Grünflächen
- Dachflächen, soweit sie nicht aus unbeschichteten Metalleindeckungen bestehen (Kupfer, Zink, Blei)
- Oberflächen von Terrassen, Balkonen, sowie von Fuß- und Radwegen.

Als behandlungsbedürftig gilt Niederschlagswasser von Straßen-, Hof-, Parkplatz- und Wegeflächen sowie unbeschichtete Metalldächer und bedarf in der Regel einer Vorbehandlung / Reinigung.

(Retentions-)Zisterne: Eine Zisterne ist allgemein ein lichtgeschützter Sammelbehälter, in dem über ein Leitungssystem nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser aufgenommen werden kann. Der Sammelbehälter befindet sich im Erdreich oder in einer mit Umfassungswänden und Bedachung versehenen baulichen Anlage. Eine Retentionszisterne dient der Regenrückhaltung, indem Niederschlagswasser gespeichert wird und mit einer vorgegebenen Abflussmenge gedrosselt wieder abgeben wird. Eine Retentionszisterne kann jedoch auch Regenrückhaltung und Regenwassernutzung kombinieren: das Zisternenvolumen wird hier durch ein Nutz- und ein Retentionsvolumen zusammengesetzt. Während das Nutzvolumen für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zur Verfügung steht, wird das im Retentionsraum zurückgehaltene Wasser zeitverzögert über den Drosselabfluss an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Rigole: Rigolen sind unterirdische Pufferspeicher, in die oberflächlich anfallendes Regenwasser über Rohre eingeleitet wird. Für eine Retention ist die Rigole als dauerhaft abgedichteter Tunnel auszubilden.

Brauchwasser: Brauchwasser ist Wasser, das nach einer Zwischenspeicherung in der Zisterne für den Wasserbedarf eines Grundstücks genutzt wird, z.B. für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung. Das Brauchwasser wird mittels eines separaten, vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennten Leitungssystems transportiert.

Niederschlagswassersammelanlage: Eine Anlage zum Auffangen, Speichern, gedrosseltem Ableiten und Nutzen des nicht behandlungsdürftigen Niederschlagswassers, das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfällt. Die Anlage besteht mindestens aus Dachfläche, Fallrohr, Filter, Zisterne, Speicherüberlauf, Pumpe und ggf. - bei Nutzung in Gebäuden - Verbrauchs-/ und Zapfstellen, Hauswasserstation und Brauchwassernetz.

6.4 Herstellungspflicht:
Jeder Eigentümer oder anderweitig dinglich Berechtigte eines bebaubaren Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bei der Ausführung eines Bauvorhabens zwingend eine Retentionszisterne oder -rigole nach Maßgabe dieser Satzung, den jeweils geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Deutschen Normenausschusses zu errichten und zu unterhalten, sofern folgende Voraussetzungen zum Bauvorhaben vorliegen:
Neben einer zu Gewerbezwecken dienenden Gebäude, eine Gebäudeerweiterung oder eine zugehörige Nebenanlage errichtet, dessen Grundfläche mehr als 50 m² beträgt. Berechnungsmaßstab ist die Grundfläche gemäß des § 19 BauNVO.

6.5 Ausnahmen und Befreiungen von der Herstellungspflicht:
Auf schriftlichen Antrag kann der Magistrat der Stadt Bad König eine Befreiung von der Herstellungspflicht erteilen, wenn schwerwiegende Gründe gegen den Bau- und Betrieb einer Niederschlagswassersammelanlage sprechen. Der Antrag ist schriftlich zu begründen.

6.6 Herstellung und Betrieb:
1. Die Retentionszisterne oder -rigolensystem ist mit einer Retentionsdrossel auszustatten, die auf eine maximale Drosselmenge von 10 l/s*ha ausgelegt ist.
2. Die Zisterne oder Rigole muss in ihrer baulichen Ausführung dem Stand der Technik unter Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der von ihnen einbezogenen technischen Richtlinien entsprechen. Der einwandfreie und bestimmungs-gemäße Betrieb der Anlage ist sicherzustellen.
3. Die Anlage ist so zu gestalten, dass Kontrollen derselben jederzeit möglich sind. Die bauaufsichtliche Prüfung der Zisternen erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung.
4. Folgende Grundsätze sind bei der Errichtung und dem Betrieb zu beachten:
a) Es darf ausschließlich nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser zugeführt werden. Straßen- und Parkplatzabläufe dürfen wegen der nicht auszuschließenden Verunreinigungen nicht angeschlossen werden.
b) Niederschlagswasser darf nicht für Zwecke verwendet werden, für die Trinkwasserqualität notwendig ist.
c) Der Überlauf der Zisterne ist rückstaufrei an die örtliche Kanalisation oder an eine Versickerungsanlage gem. Nr. 6.7 anzuschließen.
d) Jegliche Verbindung zwischen Brauchwasseranlage und Trinkwasseranlage ist unzulässig. Auch sogenannte Rohrunterbrecher sind nicht zulässig. Eine Trinkwassernachspeisung darf nur durch einen sogenannten "freien Auslauf" erfolgen, wobei der Sicherheitsabstand zwischen Einlauf und höchstmöglichem Wasser-stand in der Zisterne zu beachten ist.
e) Brauchwasserleitungen sind dauerhaft zu kennzeichnen (z.B. durch Farbe oder unterschiedliche Materialien), so dass eine spätere Verwechslung mit Trinkwasser-leitungen ausgeschlossen ist.
f) Brauchwasseranlagen müssen dem zuständigen Wasserwerk angezeigt werden und mit einem gesonderten, geeichten Zähler ausgestattet sein.
g) An Zapfstellen ist ein Schild mit der Aufschrift "Kein Trinkwasser" anzubringen. Die Zapfstellen sind gegen unbefugte Benutzung, z.B. durch abnehmbare Drehgriffe, zu sichern.
h) Die geltenden Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung (Schutz der Heilquellen in Bad König) sind zu beachten; insbesondere ist gemäß Verordnung für die Zone I bestimmt, dass Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Odenwaldkreises nur bis zu einer Tiefe von 2,00 m unter Flur zulässig sind.

6.7 Versickerung von Niederschlagswasser:
Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann auch innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Herstellungspflicht einer Zisterne gemäß Nr. 6.4 wird hierdurch nicht ersetzt, diese bleibt unberührt, jedoch kann das Speichervolumen der Zisterne bei geeignetem Nachweis über die Leistungsfähigkeit einer Versickerungsanlage reduziert werden. Die Versickerung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen vorgenommen werden.
Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises einzureichen. Soll eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen werden so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen gutachterlich für den Standort eigenverantwortlich von den Bauherren ermittelt werden.

6.8 Haftung:
Das Zisternensystem ist auftriebssicher herzustellen.
Bei Schäden, die durch satzungswidrige Benutzung der Anlagen oder satzungswidriges Handeln entstehen, haften die Verursacher. Mehrere Verursacher haften als Gesamtschuldner. Können die Verursacher nicht festgestellt werden, so haften die jeweiligen Grundstückseigentümer für entstandene Schäden auch durch satzungswidriges Handeln. Gegen Überschwemmungsschäden und Bauwerksvernässung, z. B. als Folge von Rückstau, Betriebsstörungen, Behinderung im Niederschlagswasserabfluss, zeitweiser Stilllegung und unsachgemäßen und nicht den Bodenverhältnissen entsprechenden Bauwerksabdichtungen haben die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke und Gebäude eigenverantwortlich zu schützen.

C Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wurden Werte zwischen 0,5 m und 1,21 m unter der Geländeoberkante (GOK) gemessen. Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Maßgeblich für die Grundwasserstände sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen, die empfohlen werden, oder die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes, diese sind entsprechend zu berücksichtigen.
Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei der Planung von baulichen Anlagen die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, z. B. für die maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Unter Umständen ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.
Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bad König oder gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz i. V. m. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bestätigt wurden (Altweg, vermutlich mittelalterlich frühneuzeitliche Wegeverbindung), deren exakte Lage bestimmt werden konnte. Weitere Bodendenkmäler sind im Bereich des B-Plans nicht vorhanden. Die Erhaltungsqualität des Bodendenkmals sowie seine Fortsetzung außerhalb des Geltungsbereichs ergibt keine Erhaltungsnotwendigkeit, jedoch ist das Bodendenkmal im Vorfeld der Zerstörung zu dokumentieren. Als Dokumentationsumfang ist ein Schnitt an einer noch abzustimmenden Stelle durch den Wegekörper und eine systematische Begehung des Verlaufes mittels Sonde zu erbringen. Die Durchführung dieser Untersuchung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG kommt der Veranlasser der Veränderung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals für die Kosten seiner Dokumentation auf.
Werden dennoch z. B. bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur endgültigen Entscheidung des Landesamtes dauerhaft zu schützen. Auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

2.1 Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.2 Oberboden, der durch Baumaßnahmen verändert wird, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.
Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-na-tur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3. Vorfluter, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Fürstengrunder Bach, der als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Die Berechnung eines HQ 100 liegt nicht vor.

4. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone I des mit Verordnung vom 08.09.1953 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die in der Stadt Bad König staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen. Die in der Schutzverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Nach der Verordnung über den Schutz der Heilquellen in Bad König sind in der Zone I Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Odenwaldkreises nur bis zu einer Tiefe von 2,00 m unter Flur zulässig.

5. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

6. Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der bestehenden Bahnanlage entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper werden zur Warnung Tyfone (Makrofone) oder Signalhörner benutzt. Mit Beeinflussungen auf magnetische Felder empfindlicher Geräte ist zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen den Betreiber der Schienenstrecke oder die Stadt Bad König nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in Bahnnähe dürfen die Fahrzeugführer nicht blenden oder sonstig täuschend beeinflussen.

7. Brand- und Katastrophenschutz

7.1 Löschwasserversorgung:
Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Nach Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) beträgt der Richtwert für Löschwasserversorgung, entsprechend der baulichen Nutzung (hier BMZ <=9) bis 1600 l/min bei 2 bar Fließdruck (Grundschutz).
Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für 2 Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unter-schreiten.
Eine Sicherung der Löschwasserversorgung kann auch als Kapazität (Zisterne o.ä.) nachgewiesen werden (empfohlen), wenn die entnehmbare Menge mindestens 192 m³ beträgt. Die Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und einem Gebäude im Versorgungsgebiet sollte nicht mehr als 300 m betragen. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Investor) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein.
Gemäß § 45 HBKG wird der neue Eigentümer der im Bebauungsplan beinhalteten Flurstücke im Falle einer Bebauung verpflichtet, die fehlende Löschwassermenge auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.
Beim Einbau von Hydranten zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten.
Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

7.2 Flächen für die Feuerwehr:
Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

8. Pflanzlisten

8.1 Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn *(Acer platanoides)*	Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Weiß-Birke *(Betula pendula)*	Baumhasel *(Corylus colurna)*
Schwarz-Pappel *(Populus nigra)*	

8.2 Bäume 2. Ordnung

Hainbuche *(Carpinus betulus)*	Feldahorn *(Acer campestre)*
Wildkirsche *(Prunus avium)*	Wildapfel *(Malus sylvestris)*
Wildbirne *(Pyrus pyraster)*	Eibe *(Taxus bacata)*
Salweide *(Salix caprea)*	

8.3 Sträucher

Hartriegel *(Cornus sanguinea)*	Haselnuss *(Corylus avellana)*
Weißdorn *Crataegus monogyna*	Schlehe *(Prunus spinosa)*
Berberitze *(Berberis vulgaris)*	Hundsrose *(Rosa canina)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
gemeine Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*

8.4 Bäume zur Parkplatzbegrünung:

Schmalblättrige Esche	*(Fraxinus angustifolia 'Raywood')*
Esche	*(Fraxinus Excelsior 'Atlas')*
Hainbuche	*(Carpinus betulus 'Fastigiata')*
Silberlinde	*(Tilia tomentosa 'Brabant')*

8.5 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 16/18 mB; Heister: 2-3xv, mind. 200-250; Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100

9. Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen

Abriss von Gebäuden, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen:
Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Veränderungen an der Bausubstanz von bestehenden Gebäuden sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden.
Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen oder der Niederlegung von Gebäude (-teilen) bautechnisch und/oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen,
a) potenzielle Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein etwaiger Nester überprüft werden; sollten Nester mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln angetroffen werden, muss das Ausfliegen der Jungtiere abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
b) lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt sowie auch Gebäuderisse und -öffnungen auf Fledermäuse überprüft werden. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die im Textteil oder in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen wird, können im Bauamt der Stadt Bad König, Schlossplatz 3, 64732 Bad König, während der Dienststunden eingesehen werden.

E Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone:
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht längs der Bundesstraße 45 eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Fernstraßengesetz von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und von Werbeanlagen freizuhalten.
Baubeschränkungszone: Innerhalb der Baubeschränkungszone bis 40 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bedarf es bei allen baulichen Maßnahmen des Einvernehmens von HessenMobil.

Gewässerrandstreifen:
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gilt in einer Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen, auch untergeordneten Bauteilen, die nach den Maßgaben der Textfestsetzungen in Teil A auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dauerhaft freizuhalten.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) geltenden Fassung des Gesetzes oder der Rechtsverordnung:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) geändert worden ist.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) geändert worden ist.
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende **Planteil 2** (Textteil zum Bebauungsplan) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 45" der Stadt Bad König und als Teilplan dem Planteil 1 zugehörig.

Die Übereinstimmung des Planinhalts, unter Beachtung der im Planteil 1 (Verfahrensvermerke) dokumentierten Verfahrensschritte, mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Magistrat der Stadt Bad König,
Bad König, den

Siegel

Axel Muhn, Bürgermeister

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König	Fassung Satzung gemäß Beschlussfassung vom 15.12.2022
Proj.-Nr. 59,02K / gez. DH	Datum der letzten Änderung 16.12.2022

Übersichtsplan — ohne Mst.

STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet an der B 45"
Gemarkung Bad König, Flur 7 und Flur 8

Satzung - Textteil (Planteil 2)

Maßstab - ohne - Blatt 2 von 2

IP-Konzept
Stadtplaner — Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal
Tel. 06254 - 542 989 0
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de

IP-Konzept
Inhaber Mario Helbing
Melanchthonstrasse 8
68753 Waghäusel
Fon 06254 - 542 989 0
mail mail@ip-konzept.de
web www.ip-konzept.de