

STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45"

Begründung

Satzung 15.12.2022

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de

Seite 1

_

IP-Konzept Entwurfsverfasser:

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 - 542 989 0

sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1 1.1 1.2 1.3 1.3	Ziel und Zweck der Bauleitplanung Anlass und Planungserfordernis Kennzahlen Bad König und Nachfrage an Gewerbeflächen Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5 5 6 7 8
2. 2.1 2.2 2.3 2.3.1 2.3.2 2.3.3	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Aufstellungsverfahren Verfahrenswahl Verfahrensdurchführung Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	11
3 3.1 3.1.1 3.1.2 3.2 3.2.1 3.2.2 3.2.3 3.2.4 3.2.5 3.2.6 3.2.7 3.2.8 3.3.1 3.3.1	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen Erschließungsanlagen Technische Ver- und Entsorgung Verkehrsanlagen Umweltschützende Belange Umweltprüfung Eingriffs- / Ausgleichsplanung Artenschutz, Biotopschutz Bodenschutz Grundwasser Altlasten Denkmalschutz Immissionsschutz Wasserwirtschaftliche Belange Oberflächengewässer und Hochwasserschutz Wasserschutzgebiete	24 27 27 29 30 31 31 32
4 4.1 4.1.1 4.1.2 4.1.3 4.1.4 4.1.5 4.1.6	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	35 36 36 37



Seite 2

4.1.7	Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von	
	Niederschlagswasser	
4.1.8	Grünflächen	.38
4.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur	
	Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen	41
4.1.11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen	
	baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für	
	die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus	40
4 4 40	erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	
4.1.15	Höhenlage Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	45
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
4.2.1	Beschränkung von Werbeanlagen	
4.2.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	
4.2.4	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze von Fahrrädern	
4.2.5	Verwenden von Niederschlagswasser	
4.2.6	Zisternensatzung	
4.3	Hinweise	
5		49
5.1	Auswirkungen der Bauleitplanung Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	49 49
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	49
5.3	Flächenbilanz	49
6	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen	50
6.1	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen	50
6.2	Anlagen	.50
Textte	il zum Bebauungsplan	52
Α	Planungsrechtliche Festsetzungen	52
1.	Art der baulichen Nutzung	52
2.	Maß der baulichen Nutzung	53
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	53
4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	54
5.	Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	54
6.	Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen	54
7.	Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von	
	Niederschlagswasser	55
8.	Grünflächen	55
9.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum	
	Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	55
10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	58
11.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die	Э

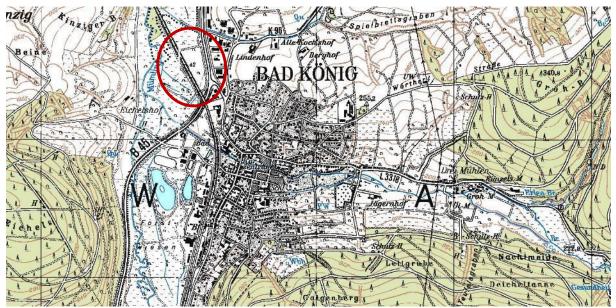


Seite 3

12. 13. 14. 15.	Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers Festsetzung der Höhenlage	59 59 61 61 62
В	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	62
1. 2. 3. 4.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder	62 63 64 65
5. 6.	Verwenden von Niederschlagswasser Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung	65 66
С	Kennzeichnung	69
	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)	69
D	Hinweise	70
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.	Bodenschutz Vorfluter, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete Heilquellenschutzgebiet Schutz von Versorgungsleitungen Eisenbahnbetrieb Brand- und Katastrophenschutz Pflanzlisten Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen Einsichtnahme von DIN-Normen Nachrichtliche Übernahme Bauverbotszone	70 70 71 71 71 72 73 73 74 74 74
	Baubeschränkungszone Gewässerrandstreifen	74 75
Rechts	sgrundlagen des Bebauungsplanes	75

Seite 4

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Seite 5

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Emtwicklung neuer Gewerbeflächen in der Stadt Bad König, speziell am Standort der vorliegenden Planung, wird bereits seit vielen Jahren angestrebt und vorbereitet. Denn die Gewerbegebiete "Brombachtaler Straße" im Stadtteil Etzen-Gesäß sowie das ehemalige Gewerbegebiet "In den Wässerwiesen" können als Alternative der vorherrschenden Nachfrage an gewerblichem Bauland nicht nachkommen, da im Bereich beider vorgenannter Bebauungspläne für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die in den 1970er-Jahren geplanten Gewerbeflächen wurden aufgrund unzureichendem Erwerbsinteresse und zögerlicher gewerblicher Entwicklung zwischenzeitlich nach städtebaulichen Willen der Stadt zu Mischgebietsflächen umgewidemt, um die ursprünglich vorgesehenen Mischgebietsflächen hingegen gänzlich für Wohngebäude vorzusehen. Diese schrittweise Anpassung der Baugebiete war erforderlich, um Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe vorgreifend entgegenzuwirken und dem nach wie vor vorherrschenden Wohndruck nachzugeben.

Innerstädtische, potenzielle Erweiterungsflächen/ Freiflächen für Gewerbe stehen für neue Betriebe sowohl eigentumsrechtlich als auch aufgrund unzureichender Dimensionierung nicht zur Verfügung; sie verbleiben für die bereits ansässigen Betriebe, insbesondere im Hinblick auf die ungeeignete Erschließung und Nutzung. Die aktuelle und konkrete Nachfrage an Gewerbeflächen lässt sich daher mit den identifizierbaren Innenbereichsflächen in Bad König nicht decken. Somit ist die Stadt Bad König zu dem planerischen Schluss gekommen, durch die bauleitplanerische Neuausweisung eines Gewerbegebietes den herrschenden Bedarf an Gewerbebauland zu decken, auch wenn dies mit einem Flächenneuverbrauch einhergeht.

Der Demografiebericht des "Wegweiser Kommune" für die Stadt Bad König beschreibt einen soliden Bevölkerungszuwachs, der den Bauplatzmangel für Wohnungssuchende als auch Gewerbetreibende untermauert. Insofern ist letztendlich die geplante Inanspruchnahme "neuer" Außenbereichsflächen zur Ansiedlung von Gewerbe gerechtfertigt. Und das bereits immissionsvorbelastete Areal zwischen B 45 und Bahnlinie im Anschluss an schon bestehende Gewerbeflächen bietet die Möglichkeit einer unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße und ist somit verkehrlich wie auch städtebaulich besonders geeignet.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht für das geplante Gewerbegebiet an der B 45 die Nachfrage von Gewerbetreibenden, die ein gesichertes Interesse angemeldet haben. Somit werden Betriebe am Ort gehalten und damit die Arbeitsplätze in Bad König dauerhaft gesichert.

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Planfläche ist planungsrechtlich als eine Fläche im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren.

Seite 6

1.2 Kennzahlen Bad König und Nachfrage an Gewerbeflächen

Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt in Bad König bei aktuell knapp 12 %. Mit 46% Waldfläche und 40% Landwirtschaftsflächen ist Bad König vergleichsweise gering-mittelmäßig bebaut.

Bad König hatte für 2020 knapp 193 mehr Zugezogene als Fortgezogene je 10.000 Einwohner verzeichnen können, damit übertrifft Bad König die umliegenden Städte und Gemeinden.

Insgesamt leben in Bad König 9.835 Einwohner (31.12.2020), wovon sich 59 % der Einwohner auf die Alterspanne der 15-65-Jährigen, also das erwerbsfähige Alter, verteilen. Somit ergeben sich rein rechnerisch hieraus 5.802 potentielle Arbeitnehmer; unberücksichtigt bei dieser Annahme weiterhin schulpflichtige Jugendliche, die das Abitur anstreben oder Studierende.

In Bad König arbeiten momentan 2.574 Beschäftigte am Wohnort. Gegenüber 3.530 Beschäftigen am Arbeitsort ergibt sich somit ein Plus an Einpendelnden Arbeitsnehmern. Das Verhältnis der Auspendler zu den nach Bad König einpendelnden Arbeitnehmern ist insgesamt somit leicht positiv.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes bei der Erwerbstätigkeit liegt bei 13 %, für Handel, Gastgewerbe, Verkehr bei 16% und für Unternehmensdienstleistungen bei 7%. Für die Branchen produzierenden Gewerbe und Dienstleitungen des sekundären und tertiären Sektors zeigt sich gegenüber Handel, Gastgewerbe und Verkehr noch ein Entwicklungsspielraum, der durch das geplante Gewerbegebiet genutzt werden soll. Weiterhin kann der Arbeitsstandort Bad König, erkennbar an den leicht positiven Pendlerströmen zu Gunsten der Einpendler, gestärkt werden. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes kann ein gewisser Strom an weiteren Einpendlern mithilfe neugeschaffener oder verlagerter Arbeitsplätze und Unternehmensvergrößerung ausgebaut werden.

Bezüglich der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Bad König lässt sich mittlerweile feststellen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes an der B 45 der vorliegenden Planung in Vorbereitung ist, um dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt decken zu können.

Für das Gebiet liegen aktuell Anfragen von 39 Gewerbetreibenden vor (Stand: 10/2021). Der Sekundärsektor (produzierenden Gewerbe, Handwerk) macht hiervon allein 41% aus. Durch eine Ansiedlung von Unternehmen dieses Sektors können einige (handwerkliche) Arbeitsplätze in der Region geschaffen und gesichert werden (einige Betreibe mit einer durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl von 40 Personen). Über die Hälfte der Nachfrage (54 %) kommt aus dem tertiären Sektor, vor allem von Vertriebsunternehmen. Es zeigen jedoch auch Unternehmen des Quartärsektors Interesse an einer Ansiedlung im Gewerbegebiet an der B 45. Somit könnte das Gebiet eine moderne und zukunftsweisende Ausrichtung innehaben – moderne Unternehmensstrukturen (wie z.B. Start-Ups) sind für ein attraktives, zukunftsträchtiges Image des Standorts ebenso gewinnbringend wie große produzierende Betriebe. Diese Ausrichtung sichert auch der Stadt Bad König ein Plus an Attraktivität.

Seite 7

1.3 Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrands Bad Königs zwischen der Eisenbahnstrecke Höchst - Michelstadt, dem Fürstengrunder Bach und der B 45. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bad König, Flur 7, Nrn. 301 tlw. und 302 tlw. und 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 sowie Nrn. 932 tlw. und 944/2 tlw. (jeweils Straßenverkehrsflächen).

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 74.777 m².

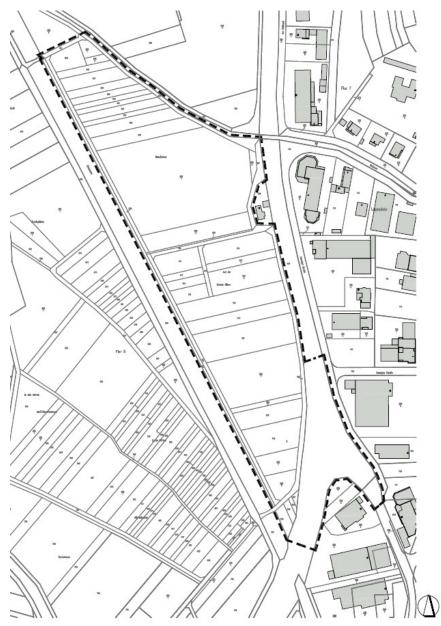


Abbildung 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Seite 8

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Aktuell wird die Planfläche landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Das Gelände wird durch die Eisenbahnstrecke Höchst - Michelstadt im Westen, die B 45 im Osten und den Fürstengrunder Bach im Norden umschlossen und fällt leicht nach Norden in Richtung des Baches ab.

Punktuell entlang der Bahnlinie und an wenigen Stellen auf der Wiese unterbrechen Bäume bzw. Baumgruppen die ausgeräumte Fläche. Am nordöstlichen Rand, erschlossen von der B 45, schieben sich die Gebäude der ehemaligen Tankstelle in das Areal.



Foto 1: Blickrichting Norden, links Bahndamm (Bewuchs)



Foto 2: Blickrichtung Süden, links B 45



Foto 3: Ehemalige Tankstelle an der B 45



Foto 4: Fürstengrunder Bach

Seite 9

2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Verortung der vorliegenden Bauleitplanung (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2011).

Die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Planstandort. Der Regionalplan RPS 2010 weist die Planfläche überwiegend als *Vorranggebiet Gewerbe (Planung)* und in einem kleinen Teilbereich im Norden als *Vorranggebiet Landwirtschaft* aus (s. Abbildung 2). Die Planung ist somit größtenteils an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung wurde aus regionalplanerischer Sicht gegen die Inanspruchnahme der nördlichen Flächen des Plangebiets Bedenken geäußert, da diese im Regionalplan als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen sind und durch deren zusätzliche Inanspruchnahme zudem der Tabellenwert von 5,0 ha Gewerbezuwachsflächen für Bad König überschritten wird.

Hierzu ist anzumerken, dass der Geltungsbereich der Planung, der die Gewerbeflächen aber auch alle Erschileßungs- und Grünflächen beinhaltet, ca. 7,48 ha groß ist. Somit liegt der

Seite 10

Geltungsbereich zwar eindeutig oberhalb des Tabellenwertes für Gewerbezuwachsflächen, hier sind allerdings die großzügig gewählte Fläche der Bundesstraße B 45 sowie die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft integriert. Nach Abzug dieser Flächen (= ca. 15.800 m²) verbleibt für die Gewerbegebietsflächen (inkl. der internen Erschließung, Flächen für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung und dem bestehenden Weg mit angrenzenden Freiflächen) ein Wert von ca. 5,6 ha.

Auch wenn durch die Planung zusätzlich 0,6 ha Gewerbegebiet realisiert werden und der Zuwachs an Gewerbeflächen damit leicht oberhalb des Tabellenwertes des Regionalplans 2010 liegt, ist aufgrund des abgelaufenen Planungshorizontes des Regionalplans – der diesen Wert nur bis 2020 vorsah - kein Zielverstoß mehr festzustellen, denn die vorliegende Planung wird eindeutig erst nach 2020 rechtswirksam.

Ferner ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad König, älteren Datums als der RPS/RegFNP 2010, als Gewerbefläche dargestellt ist, sodass sich hieraus eindeutig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt ableiten lässt. Mit Aufstellung des FNP wurde die Entwicklung an jenem Standort von der Stadt bereits vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan soll diese getroffene Vorbereitung nun planungsrechtlich verbindlich umsetzen.

Weiterhin lässt sich die Bedeutung des kleineren nördlicheren Bereichs für die Landwirtschaft nicht eindeutig nachvollziehen, insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße des dortigen Vorranggebietes und den begrenzenden Verkehrswegen sowie dem nahegelegenen Naturschutzgebiet. Von einer bedeutsamen landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser Fläche ist zunächst eher nicht auszugehen; noch weniger, sollte sich wie angeregt nur im südlichen Planbereich das Gewerbegebiet entwickeln, gemäß der Darstellungen des RPS 2010. Dann würde die verbleibende kleinteilige Vorrangfläche für die Landwirtschaft von Verkehrswegen im Osten und Westen, dem Naturschutzgebiet und Gewässer im Norden sowie einem Gewerbegebiet im Süden "eingeschlossen" sein.

Aus oben aufgeführten Gründen erscheint die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort begründet..Gleichwohl, um den Verlust an landwirtschaftlichen Vorrangflächen "auszugleichen", wird die Umwidmung der westlich gelegenen Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft (zwischen Etzen-Gesäß und Eichelhof) zu Vorrangflächen im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans vorgeschlagen, da sich jene Flächen sodann in die umliegenden Vorrangflächen für Landwirtschaft eingliedern und in diesem Gesamtzusammenhang eine positive Wirkung entfalten können.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad König ist der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und entspricht der beabsichtigten Bodennutzung der Stadt Bad König.

Seite 11

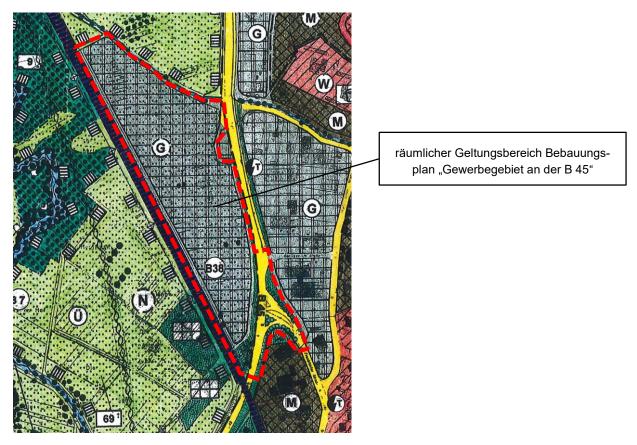


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad König aus dem Jahr 1992

2.3 Aufstellungsverfahren

2.3.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die vorliegende **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplanes** wird im üblichen "zweistufigen Regelverfahren" durchgeführt.

2.3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

19.04.2018	Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstel	llung
	des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 45".	

15.06.2018 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Seite 12

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- 19.04.2018 Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- 15.06.2018 Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom
- 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018. Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- 11.06.2018 Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 13.07.2018 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- 09.09.2021 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und allen dazugehörenden Anlagen bzw. Gutachten als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und gebilligt.
- **01.10.2021** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen aus der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2021.
- 19.05.2022 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach erfolgter Abwägung über die Stellungnahme des BUND vom 22.07.2018, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) zuvor eingegangen war; die Stellungnahme wurde geprüft, die öffentlichen und privaten

Seite 13

Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß dem Beschlussvorschlag hierüber beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat alsdann in gleicher Sitzung am 19.05.2022 den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und allen dazugehörenden Anlagen bzw. Gutachten als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut beschlossen und gebilligt.

27.05.2022

Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen bereits vorliegen und welche Informationen verfügbar sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom

06.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und allen dazugehörenden Anlagen bzw. Gutachten sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen innerhalb des v. g. Zeitraumes öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

19.05.2022 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und allen dazugehörenden Anlagen bzw. Gutachten gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und gebilligt.

O8.06.2022 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

11.07.2022 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

22.09.2022

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst

Seite 14

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

22.09.2022

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über den erneuten Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

15.12.2022

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" unter Berücksichtigung der in gleicher Sitzung beschlossenen, klarstellenden Anpassungen der Planzeichnung, erneut als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auf Grundlage der im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 (1) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen, erfolgten die nachfolgend aufgeführten Anpassungen in der Entwurfsplanung – gegliedert nach Planteil, Textteil und Begründung -.

Im Planteil wurde der grüne Schutzstreifen entlang der Bahnlinie ausgeweitet sowie die vorgesehen Abwasserleitung in das nördliche Naturschutzgebiet entfernt. Der Gewässerrandstreifen des Fürstengrunder Baches wurde als solches im Plan gekennzeichnet und nachrichtlich auch in den Textteil übernommen. Ebenso erfolgten nachrichtliche Übernahmen der Bauverbtoszone entlang der B 45 und der Lage im Heilquellenschutzgebiet.

Im Textteil wurde für das Gewerbegebiet der Ausschluss von u.a. Tankstellen und Einzelhandel (mit Ausnahme von Selbstvermarktung bis 200 m²) festgesetzt, einige Hinweise in Teil C aufgenommen und eine Arten- bzw. Pflanzliste festgesetzt, um die Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzen zu gewährleisten. Wie von einigen Anregungsträger gefordert, wurde ein Schallgutachten für das Gebiet erstellt und basierend darauf objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Seite 15

Daneben wurden auch ein hydrogeologisches Gutachten sowie eine Baugrunduntersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die **Begründung** einfließen.

Im erstellten **Umweltbericht** erfolgte eine Standortalternativenprüfung und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Ausgleichsplanung auf dieser Basis wurden erarbeitet (s. Bestandteile des vorliegenden Entwurfs).

Im Zuge der förmlichen Beteiligungen in der Zeit vom 06.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 (Öffentlichkeit) bzw. 11.07.2022 (Behörden und TöB) wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die von den Behörden und sonstigen TöB angegebenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, nachfolgend werden die Abwägungsinhalte in den wesentlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan, in Teilen gekürzt und zusammengefasst dargelegt:

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen und es wurde mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
		vom
A 1	Gemeinde Brensbach	24.06.2022
A 2	Gemeine Brombachtal	15.07.2022
	(verspäteter Eingang)	
A 3	Gemeinde Höchst i. Odw.	13.06.2022
A 4	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	08.07.2022

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese wurden alsdann in die Abwägung eingestellt:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
		vom
B 1	BUND-Odenwald	30.06.2022
B 2	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.07.2022
B 3	e-netz Südhessen AG	08.07.2022
B 4	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	13.07.2022
	(verspäteter Eingang, vorab angekündigt)	
B 5	IHK Darmstadt (verspäteter Eingang)	11.07.2022
B 6	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie	14.06.2022
B 7	NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e. V.	07.07.2022
B 8	OREG Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH	08.07.2022
B 9	Odenwaldkreis	
B 9.1	 IV. 20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung Denkmal- schutz, Untere Bauaufsichtsbehörde 	05.07.2022
B 9.2	- V. 90 Landschaftspflege und Naturschutz	06.07.2022
B 9.3	- V. 50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde	30.06.2022
B 9.4	- V. 50 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde	20.06.2022

Seite 16

Fortsetzung:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 10	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Odenwald	01.07.2022
B 11	Regierungspräsidium Darmstadt (Fristverlängerung gewährt) ergänzende Stellungnahme der ONB (eMail v. 29.08.2022, siehe unten)	14.07.2022
B 12	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	08.07.2022
B 13	Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet (verspäteter Eingang)	12.07.2022

Von der Oberen Naturschutzbehörde wurde zudem am 29.08.2022 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben, die der vorangegangenen gebündelten Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.07.2022 hinzugefügt und in die Abwägung eingestellt wurde.

- BUND, Stellungnahme vom 30. Juni 2022:

Am Westrand des Geltungsbereichs sei eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die als Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen fungieren soll. Die Flächenbreiten seien mit der Festsetzung 13.3 unvereinbar.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird im Hinblick auf die Konkretisierung der Festsetzungen zur Pflanzdichte gefolgt, zur Realisierung einer zweireihigen Hecke wird an diesen Stellen der Reihenabstand auf 1 m reduziert und zudem das versetzte Einsetzen der Gewächse in Reihen festgesetzt.

Die Textfestsetzung A verweise für die Detailausführung auf Punkt C Nr. 9. Dort finde sich jedoch nur ein Hinweis auf Einsichtnahme in DIN-Normen. Dies sei keine inhaltlich eindeutige Festsetzung nach § 9 BauGB.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt, der Verweis wird berichtigt, da versehentlich auf Nr. 9 verwiesen wurde, der Verweis ist auf den Hinweis in Teil C Nr. 8 zu berichtigen.

In der Textfestsetzung zu A 4.2 sei die Nennung des zweiten Absatzes überflüssig, da im ersten Spiegelstrich enthalten.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und der zweite Absatz gestrichen.

In der Textfestsetzung zu A 9.1.1 sei die Formulierung zu Teil widersprüchlich, da die eindeutige Unterscheidung zwischen einer Gehölzpflanzung und einer ruderalen Wiese fehle.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt; in der Begründung ist zur Festsetzung Nr. 9.1.1 die Ausbildung eines ruderalen Wiesenstreifens sowie die Pflegemaßnahmen deutlicher herauszuarbeiten.

In der Textfestsetzung zu A 9.1.1 sei Satz drei zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nur rudimentär ausgearbeitet und für eine Kontrolle der Durchsetzung ungeeignet.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und Satz drei aus dem Festsetzungsgehalt gestrichen.

In der Textfestsetzung zu A 9.1.2 sei der dritte Absatz zu streichen, da die Ausnahmereglung dazu führen werde, dass bei der kleinsten PV-Anlage auf dem Dach ein Antrag auf Befreiung von der

Seite 17

Begrünungspflicht genehmigt werden müsse und der beschriebene Flächenausgleich durch Fassadenbegrünung leicht mit Fenster- und Türöffnungen umgangen werden könne.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt, da die Ausnahmenregelung darauf abzielt, im Falle einer nachzuweisenden, konstruktionsbedingten Unvereinbarkeit von Dachbegrünung und PV-Anlagen, der Installation von PV-Anlagen den Vorrang einzuräumen. Städtebauliche Zielsetzung ist, das Gewerbegebiet sowohl zu durchgrünen als auch mit klimafreundlichen Energieträgern zu versehen. Eine Begrünung kann jedoch praktikabler ersatzweise an einer Gebäudefassade angebracht werden als PV- oder Solarmodule. Da die Stadt der Ausnahmeregelung zustimmen muss, wird sich dies für die befürchteten "kleinsten PV-Anlagen" kaum ergeben. Hingegen wird die Regelung zu den Außenwänden bzw. Fensterabständen aus der Festsetzung gestrichen, um eine mögliche Ausnahme-Fassadenbegrünung uneingeschränkt ermöglichen zu können und kein Umgehen entstehen zu lassen.

In der Textfestsetzung zu A 9.1.3 sei unklar, auf welche Maßnahmen Bezug genommen werde, der mögliche Bezug auf 9.1.2 sei unsinnig. Satz 2 sei das überflüssige Zitat anderer Rechtsquellen. Der nach §15 BNatSchG auszugleichende Eingriff werde mit Herstellung der Infrastruktureinrichtungen Leitungsbau, Straßenbau zu etwa 75% realisiert, daher sei ein Termin für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Eingriff notwendig. Es werde vorgeschlagen, die Maßnahmen nach 9.1.1 im Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, die nach 9.1.2 im Jahr nach Baufertigstellung zu realisieren.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Festsetzungsvorschlag wird übernommen.

In der Textfestsetzung zu A 13.6 sei das Zitat des BNatSchG an dieser Stelle unangebracht, da es sich auf den Außenbereich beziehe.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und Nr. 13.6 aus dem Textteil gestrichen.

In der Textfestsetzung zu Teil B, 2.2 sei der vorliegende Text fachlich derart dürftig, dass sich die Anwendung ohnehin erübrige. Es werde empfohlen, die bekannten Hinweise des hessischen Umweltministeriums und des deutschen Bundestags anzuwenden.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung auf Übernahme der Hinweise des hess. Umweltministeriums und des Buindestages wurde nicht gefolgt, insbesondere da die Regelungen angelehnt an die Ausführungen des Anhang 1 der LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen sind. Den Anregungen folgend wird jedoch der Ausstrahlwinkel zur Vertikalen auf 80° herabgesetzt und der zweite Halbsatz der Festsetzung 2.2.2 gestrichen. Ferner wird eine maximale Lichttemperatur von 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) als Ergänzung in die Festsetzung aufgenommen.

In der Textfestsetzung zu B 3.2 letzter Halbsatz, solle auf die "sollte"-Formulierung verzichtet werden.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und der letzte Halbsatz aus der Festsetzung gestrichen.

In den Hinweisen zu C 8 werde eine Kiefer zur Anpflanzung in einem Gebiet in der Talaue mit einem Grundwasserstand von 80cm unter GOK für ungeeignet gehalten.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Seite 18

Der Anregung wird gefolgt und die Kiefer aus der Pflanzliste Teil C Nr. 8 gestrichen.

Zum Umweltbericht werde in Kap. 6.2 angemerkt, dass in Gumpersberg ein Gewerbebetrieb und in Ober-Kinzig ein landwirtschaftlicher Groß-Dienstleister ansässig sei.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden im Umweltbericht ergänzt, wenngleich sich durch das Vorhandensein eines einzelnen Betriebes oder Unternehmens keine Struktur ergibt, an die mit einem Gewerbegebiet für mehrere Unternehmen angeschlossen werden kann, ohne dass sich durch diese Größenordnung keine Verfremdung des Ortsteils ergeben würde. Die ursprüngliche Aussage im Umweltbericht an dieser Stelle bleibt somit unverändert.

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 5. Juli 2022:

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne seien unter https://trassenauskunftkabel.tele-kom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Textteil wird in Teil C unter dem Hinweis zum "Schutz von Versorgungsleitungen" dahingehend ergänzt.

- e-netz Südhessen AG, Stellungnahme vom 08. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- <u>HessenMobil, Stellungnahme vom 13. Juli 2022 (verspäteter Eingang):</u>

Es wäre begrüßenswert wenn für den geplanten, parallel zur B 45 verlaufenden Gehölz-Grünstreifen festgesetzt werden könne, dass dieser ausschließlich aus heimischen Gehölzarten gebietseigener Herkünfte herzustellen sei.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung des Gehölzstreifens (Anpflanzfläche A) ist mit dem Zusatz "heimische" versehen.

Aufgrund des auch im Odenwald grassierenden Eschensterbens solle auf die Anpflanzung der Baumart Fraxinus excelsior (Esche) verzichtet werden.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und die Esche als Baum 1. Ordnung aus der Pflanzliste entfernt.

In Kapital 4.2.4 der Begründung werde auf die Fahrradabstellplätze nicht eingegangen und es würden überdachte Fahrradabstellplätze empfohlen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung an entsprechender Stelle redaktionell ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überdachung von Fahrradabstellplätzen im Ermessenspielraum der Bauherren liegt und somit nicht zwingend festgesetzt wird.

Der gesamte Bereich entlang der B45 sei als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Bisher sei nur der Bereich der neuen Erschließungsstraße im unmittelbaren Knotenpunktbereich mit der Festsetzung belegt.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Seite 19

Der Anregung wird gefolgt und der Plan durch einen Planeintrag ergänzt. Es wird jedoch festgestellt, dass eine solche Festsetzung dem Grunde nach obsolet ist, da zwischen den Gewerbeflächen und der B 45 die Anpflanzfläche A liegt, auf der Gehölzpflanzungen sowie ein ruderaler Wiesenstreifen realisiert werden sollen und von daher nicht überfahren werden kann. In diesem Sinne hat die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt mehr hinweisenden Charakter.

Die erforderlichen Sichtdreiecke für die Einmündung/Kreuzung sind festzusetzen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und der Plan dahingehend ergänzt.

Die Bauverbotszone beziehe sich auch auf Werbeanlagen. Dies sei in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis zum Ausschluss von Werbeanlagen in der Bauverbotszone wird ergänzend in die Planunterlagen aufgenommen.

- IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 11. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Stellungnahme vom 14. Juni 2022:

Es werde angeregt, vor dem Hintergrund der getroffenen Feststellung den Hinweis (S. 18 Pkt. C 1 im Textteil des Bebauungsplans) und den Punkt "Denkmalschutz" (S. 23 Pkt. 3.2.6 in der Begründung) einen Lagevorschlag und Untersuchungsrahmen aufzunehmen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und die Planunterlagen hinsichtlich der Lage und dem Untersuchungsrahmen des notwendigen Schnitts sowohl im Textteil als auch im Hinweisteil ergänzt.

- NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e. V., Stellungnahme vom 07. Juli 2022:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen seien um Festsetzungen zur Beleuchtung zu ergänzen, bei der Planung von Außenbeleuchtung seien grundsätzliche Anforderungen zu erfüllen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Den Anregungen wird gefolgt und dementsprechende Festsetzungen in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

- OREG Odenwald - Regional - Gesellschaft mbH, Stellungnahme vom 08. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

 Odenwaldkreis, IV. 20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 05. Juli 2022:

Es werde darauf hingewiesen, dass zu den Festsetzungen zur Beleuchtung keine Begründung erfolgt sei.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und eine Begründung zur festgesetzten Beleuchtung in die Planunterlagen aufgenommen.

Seite 20

Die Farben der Planzeichenerklärung und die Farben des Planteils stimmten zum Teil nicht überein oder sind nicht dargestellt (z. B. Grünflächen), auch würden Zeichen aus dem Planteil in der Planzeichenerklärung nicht dargestellt (z. B. Zeichen im Wendehammer).

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Eine Abweichung in der Farbdarstellung der Grünflächen des Bebauungsplanes ist nicht auszumachen, das Planzeichen der geplanten Löschwasserzisternen (Flächen für die Abwasserbeseitigung) wird in der Planzeichnung an das in der Planzeichenerklärung gewählte Zeichen angepasst.

- Odenwaldkreis, V. 90 Landschaftspflege und Naturschutz, Stellungnahme vom 06. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- <u>Odenwaldkreis, V. 50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 06. Juli</u> 2022:

Die Maßnahmen auf den Flächen E, G und H würden nach wie vor nicht akzeptiert werden. Es werde die Biotopwertermittlung der Behörde noch einmal dargestellt.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird wie folgt angepasst: Die von der Behörde selbst vorgenommene Interpolation für die Fläche E kann nachvollzogen werden, die Biotopwertpunkte (BWP) verringern sich somit für Fläche E von 15.645 auf 7.823 BWP.

Die Interpolation für die Fläche G kann nicht nachvollzogen werden, denn der bewertete Nutzungstyp im Bestand ist korrekt und eine Extensivierung dieser bestehenden Wiese ist möglich durch Verringerung der Nutzungsintensität, sodass mit einem planmäßigen Zustand der extensiv genutzten Mähwiese nach drei Vegetationsperioden gerechnet werde kann. Die Bewertung des Planzustandes wird daher als korrekt eingestuft und die Bewertung sowie Bilanzierung für die Fläche wird unverändert weitergeführt.

Der Interpolation für die Fläche H kann gefolgt werden. Die BWP verringern sich somit für die Fläche H von 127.314 auf 98.934 BWP.

 Odenwaldkreis, V. 50 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 20. Juli 2022:

Bei den Flächen I und J handele es sich um Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Eine Doppelförderung sei nicht möglich.

Die Maßnahme der Fläche K sei geplant, die Kinzig sei ein WRRL-Gewässer, daher sei zu prüfen, ob die Maßnahmen im Rahmen einer Unterhaltungsmaßnahme im Auftrag der Stadt Bad König unter Federführung des Wasserverbandes Mümling durchgeführt werden könnten.

Bei der Fläche L habe die Stadt Bad König eine Zuwendung bei der Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen beantragt, sollte die Maßnahme weiter als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme verfolgt werden, so wäre der Antrag auf Zuwendung zurückzuziehen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Die Maßnahmen der Flächen I, J und L werden aus dem Maßnahmenkonzept als Ausgleich herausgenommen. Aufgrund des Wegfalls der Flächen I, J und L für Ausgleichsmaßnahmen und des erhöhten Abstimmungsbedarfs bei der Umsetzung der Maßnahme auf der Fläche K wird auch diese Maßnahmenfläche aus dem Maßnahmenkonzept herausgenommen.

Die Ausgleichsplanung wird demgemäß angepasst.

Seite 21

Das Verkehrsgutachten beinhalte noch die Zulässigkeit einer Tankstelle, die nach dem vollständig überarbeiteten Bebauungsplan zum Entwurf ausgeschlossen worden sei. Um Missverständnisse zu vermeiden sollten die entsprechenden Passagen aus dem Verkehrsgutachten gestrichen bzw. mit einer entsprechenden Anmerkung versehen werden.

- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
 - Der Anregung wird gefolgt.
- Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Odenwald, Stellungnahme vom 01. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 14. Juli 2022 (verspäteter Eingang, Fristverlängerung wurde gewährt):

Obere Naturschutzbehörde:

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Es wird festgestellt, dass die zunächst vorgetragenen Anregungen, einhergehend mit der Nicht-Inaussichtstellung einer Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Bruch von Bad König und Etzen-Gesäß", durch die im Nachgang vorgelegte Stellungnahme (in der eMail v. 29.08.2022), nicht mehr aufrechterhalten wird und die ablehnende Position nunmehr zugunsten einer zuträglichen Inaussichtstellung abgelöst wurde. Die Umsetzung der Niederschlagswasserkonzeption ist damit gesichert und es wird festgestellt, dass eine Planverwirklichung des Bebauungsplanes damit gegeben ist. Die geforderten Nachweise sind sodann im konkreten Genehmigungsverfahren abzuleisten und nicht Inhalt der hier vorliegenden Bauleitplanung, so dass der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes hiervon nicht berührt wird.

Der Antrag auf Befreiung von der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Bruch von Bad-König und Etzen-Gesäß" ist bei der Oberen Naturschutzbehörde bereits gestellt.

Abteilung Umwelt Darmstadt:

Aufgrund des hohen Anteils an vollständig versiegelter Fläche im Planentwurf mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen werde gebeten, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages für die Kompensation im ausreichendem Maße die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht bereits bewertet und behandelt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Boden aus. Dennoch wird aufgrund der Anregungen die Maßnahme der Einbringung "guter Böden" auf landwirtschaftliche Flächen mit "schlechteren Böden" zusätzlich vorgeschlagen und dies in den Umweltbericht sowie in den Hinweis zum Bodenschutz im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung sei darzulegen. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) sei zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf) und der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, sei zu erbringen und darzustellen, ob noch verfügbare Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden seien.

Seite 22

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und in die Begründung ein Nachweis über die gesicherte Wasserversorgung für das Plangebiet aufgenommen.

Nach der Baugrunduntersuchung und dem Umweltbericht sei im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) seien gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und das Plangebiet als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Es bestünden hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken. Es werde jedoch angeregt, die Grundrissorientierung aus der Schalltechnischen Untersuchung als textliche Festsetzung zu formulieren und in Kapitel 12 aufzunehmen sowie den Text zur Verglasung als Hinweis mitaufzunehmen.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt und der Textteil um einen Hinweis redaktionell ergänzt.

- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 08. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet, Stellungnahme vom 12. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die technische Erschließung des Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen der angrenzenden Straße möglich. Die Erschließungsplanung zur Abwasserentsorgung, zur Wasserversorgung und verkehrlichen Erschließung wird parallel zur Bauleitplanung durch Fachplanungsbüros erarbeitet. Hinsichtlich der technischen Erschließung wird auf die beigefügten Anlagen der im Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen verwiesen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.

Nach Informationen der e-netz Südhessen wird zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Zur Unterbringung der Station wird vom Versorgungsträger ein Grundstück als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs.

Seite 23

1 Nr. 12 BauGB benötigt. Da jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar ist, welche Unternehmen sich an welcher Stelle ansiedeln werden und wie hoch deren Strombedarf sein wird, kann über die räumliche Lage der Trafostation aus Sicht der Gemeinde keine finale Aussage getroffen werden. Die im Planteil festgesetzte Versorgungsfläche wurde daher möglichst zentral gewählt. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und Herstellung der Erschließung besteht weiterhin die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen einen geeigneteren Standort festzulegen. Gemäß der Hessischen Bauordnung sind Transformatorenstationen bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt baugenehmigungsfrei. Der vom Versorgungsunternehmen vorgeschlagene Transformatorentyp unterschreitet diese Schwelle deutlich. Im Textteil zum Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Realisierung der benötigten Anlage ist somit möglich.

• Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m3/h) für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 1,5 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetzt zur Verfügung zu stellen (Grundschutz). Die erforderliche Löschwassermenge kann auch durch eine geeignete Maßnahme des Wasservorrats (Zisterne, Löschteich o.ä.) sichergestellt werden.

Entwässerung

Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem geplant. Die Entwässerung wird über ein (modifiziertes) Trennsystem erfolgen, wobei der Schmutzwasserkanal Anbindung an den Mischwassersammler entlang des Fürstengrunder Baches findet. Somit wird die Kläranlage möglichst wenig mit zusätzlichem Wasser, abseits des anfallenden Abwassers, belastet. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet ist gering und der Abwasserkanal zum Anschluss an den Mischwassersammler wird dazu innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gebiet kann somit sichergestellt werden. In der aktuell in Bearbeitung befindlichen Schmutzfrachtsimulation für das gesamte Stadtgebiet Bad Königs wird das Plangebiet im Trennsystem berücksichtigt und für den Planungszeitraum eingerechnet.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und geringen Grundwasserstände nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher vorzugweise der Kanalisation zugeführt. Aufgrund der Lage in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes bedarf der Bau von Entwässerungsleitungen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch die festgesetzte Dachbegrünung verwertet.

Seite 24

Das nicht behandlungsdürftige Regenwasser wird in Zisternen (Löschwasserzisternen sowie Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken) gesammelt und teilweise genutzt. Überschüssig auftretendes, nicht behandlungsdürftiges Regenwasser wird in den Vorfluter geleitet. Da die Aufnahmekapazität des Fürstengrunder Baches begrenzt ist, ist eine entsprechende Drosselung der einzuleitenden Wassermenge erforderlich. Die Drosselung erfolgt auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken und es dürfen maximal 10 l/s*ha eingeleitet werden. Um die Drosselung sicherzustellen ist durch den jeweiligen Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechende Einleitgenehmigung zu beantragen.

Behandlungsdürftiges Regenwasser, von den Straßen- und Parkplatzflächen, wird grundsätzlich über den Regenwasserkanal in ein Absetzbauwerk geleitet und dort gereinigt, um nach der Reinigung über einen offenen, naturnahen Graben (mäandrierend und eventuell Grabeneintiefung, da die bisherige Tiefenlage nicht optimal ist) in den Vorfluter des Fürstengrunder Bachs (Weilbachs) abgeleitet zu werden. Die Vorgaben hinsichtlich Quantität und Qualität des gereinigten Wassers für die Einleitung im Heilquellenschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet wird im Rahmen der erforderlichen Einleitgenehmigung nachgewiesen.

Eine Einleitung in den Fürstengrunder Bach ist ganz im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG, da somit das Niederschlagswasser auch ortsnah direkt in ein Gewässer eingeleitet wird. Und sowohl die zuständige Untere Wasserbehörde auch als Untere Naturschutzbehörde hat sich bei einem Ortstermin 2022 dafür ausgesprochen. Denn der geplante offene Graben fließt durch das nördlich an den Geltungsbereich anschließende Flurstück des Naturschutzgebietes (Feuchtwiese) und wirkt sich nicht nur positiv auf die Grundwasserneubildung und durch die entstehende Verdunstungskühle auf das Mikroklima aus, sondern auch auf die feuchten Bodenverhältnisse im Naturschutzgebiet und den Wasserstand im Fürstengrunder Bach (Weilbach). Seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde wurde bereits mitgeteilt, dass der Fürstengrunder Bach regelmäßig sehr wenig Wasser führt bzw. sogar trockenfällt. Das geplante Entwässerungssystem kann dazu beitragen, dies zu verhindern. Durch einen stetigen Wasserfluss im Fürstengrunder Bach und dem offenen Graben wären zudem attraktive Lebensraumverhältnisse für Amphibien und eine Feuchtgebietsflora geschaffen. Feuchtgebiete haben eine hohe ökologische Bedeutung sowie einen starken Nutzen für Klima- und Hochwasserschutz.

In das Plangebiet fließt kein Oberflächenwasser, obwohl das Gelände tiefer liegt als die angrenzenden Flächen. Das vom Bahngelände und der B 45 anfallende Oberflächenwasser wird in parallel verlaufende Entwässerungsgräben geleitet. Das Plangebiet selbst fällt zum Fürstengrunder Bach in nördliche Richtung hin ab.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird verkehrlich über den zu erneuernden Verkehrsknoten an der B 45 angebunden. Um festlegen zu können, welche Anbindungsart in das Gebiet für den Prognosefall 2027 (Kreisverkehrsplatz oder lichtzeichengeregelte Kreuzung) die leistungsfähigere ist, wurden Varianten auf ihre Machbarkeit untersucht (s. Anlage [8]) und von HessenMobil, der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei sowie dem Verkehrsgutachter gemeinsam bewertet.

Seite 25

Sowohl die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens als auch die anschließende gemeinsame Bewertung haben ergeben, dass nur eine lichtzeichengeregelte Kreuzung ausreichend leistungsfähig ist, den Verkehr abwickeln zu können. Im Hinblick auf das Alter der Lichtsignalanlage ist die Erneuerung der Anlage unumgänglich. In diesem Zusammenhang wird weiterhin eine Linksabbiegespur der Frankfurter Straße (L 3318) bis zur B 45 eingerichtet. Für die Anbindung bzw. Querung der aus Richtung Etzen-Gesäß kommenden Fußgänger wird zudem eine lichtzeichengeregelte Fußgängerquerung über die B 45 in Höhe des Knotenpunktes erforderlich.

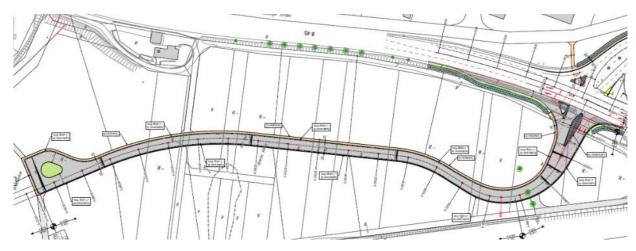


Abbildung 4: Verkehrsplanung Anbindung an B 45 und interne Haupterschließung (Stand 2022).

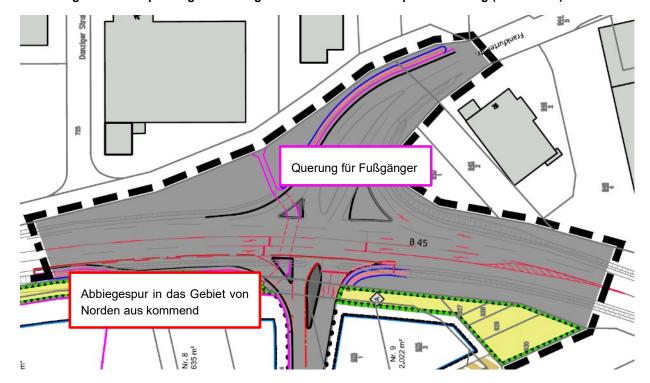


Abbildung 5: Darstellung der neugeplanten Kreuzung mit Einmündung in das Plangebiet.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Vermeidung von Auffahrunfällen dient künftig ein Rechtsabbiegestreifen von Norden in das Baugebiet (siehe Abbildung 5, roter Kasten). Im Hinblick auf die zusätzlichen Fahrspuren mit erforderlicher Ummarkierung ist eine Deckenerneuerung der B 45 im Bereich des Knotenpunktes notwendig.

Seite 26

Aktuell verläuft innerhalb des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg im östlichen Randbereich, parallel zur B 45. Eine Zufahrt befindet sich gegenüber der Einmündung Frankfurter Straße. An zwei Stellen unterqueren landwirtschaftliche Wege die Bahnstrecke. Im Zuge der notwendigen Erschließung für das Plangebiet wird die bestehende Zufahrt gegenüber der Einmündung Frankfurter Straße bei der Umplanung des neuen Verkehrsknotens durch eine neue ersetzt. Erschlossen werden die Gewerbegrundstücke über eine Stichstraße mit einem Kreisverkehr als Wendemöglichkeit an ihrem nördlichen Ende. Die geplante Fahrbahnbreite von 9,00 m wird für das Fahrzeugaufkommen als ausreichend angesehen und berücksichtigt notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die verkehrliche Erschließung des Anwesens der ehemaligen Tankstelle über die B 45 wird aufgegeben und durch eine neue Anbindung ersetzt, abzweigend vom neuen internen Wendekreis und danach auftreffend auf den vorhandenen Wirtschaftsweg entlang des Fürstengrunder Bachs, genannt Weilbach (siehe nachstehende Abbildung 6).

Die insgesamte Fahrbahnbreite ermöglicht zudem ein einseitiges Parken und ein fahrbahnbegleitender Gehweg (Breite 1,50 m) ist vorgesehen. Aufgrund des nur als gering zu erwartendem Verkehrsaufkommen wird jedoch auf den Bau eines separaten Radweges verzichtet.

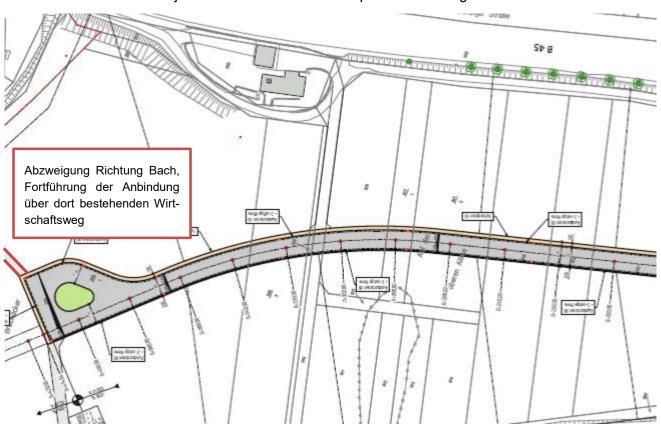


Abbildung 6: Darstellung der internen Erschließung (Stichstraße mit Wende-Kreisverkehr und Abzweigungen zum zum Fürstengrunder Bach und der Bahnlinienunterführung.

Mit der 250 m südöstlich liegenden Bushaltestelle Bad König Nord (Nähe Nahversorgungsstandort Edeka, Aldi, Rossmann) in der Frankfurter Straße ist das Plangebiet ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Seite 27

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wird im Zuge der Bauleitplanung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO, 10. November 2018) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen. Sowohl der Umweltbericht als auch die Bilanzierung sind als gesonderter Teil den Planunterlagen beigestellt.

Aus der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung resultiert ein ermitteltes, auszugleichendes Biotopwertdefizit. Dieses Defizit soll durch mehrere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen u.a. auch im Umkreis des Eingriffsgebietes kompensiert werden. In der ebenfalls als Anlage beigefügten Naturschutzfachlichen Ausarbeitung (Konzepte zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen) werden auf acht verschiedenen Flächen jeweilige geeignete Maßnahmen beschrieben und erörtert. Das Maßnahmenkonzept für diese acht Flächen wurde in einem gemeinsamen Erörterungstermin zwischen der Plangeberin, dem Planungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde am

Seite 28

08.12.2021 bewertet und besprochen. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt über einen abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Stadt Bad König als Plangeberin und der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises.

Mit dem Bebauungsplan wird es zur Versiegelung der Böden im Planbereich kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an diesen Stellen führt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch auszugleichen.

3.2.3 Artenschutz, Biotopschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind hingegen betroffen, da sich der Geltungsbereich angrenzend an das Naturschutzgebiet Bruch von Bad König und Etzen-Gesäß anschließt, in welchem zusätzlich einige geschützte Biotope liegen. Dem Bauleitplanverfahren vorgelagert wurden daher arten- und naturschutzrechtliche Untersuchungen für das nahegelegene Schutzgebiet beauftragt.

Die Artenschutzprüfung [1] wurde 2017-/2019 durchgeführt und es wurde geprüft, inwieweit das geplante Gebiet mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist. Dabei wurde ermittelt, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die Verbotstatbestände nach BNatSchG fallen. Sollte dies der Fall sein, so wird ergänzend für die relevante Art geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Stand 12/2015).

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung (s. Floristische Kartierung, Anlage [2]) fand eine artenschutzrechtliche Betrachtung für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten und für 39 Vogelarten statt.

Für die Teilgruppe der Fledermäuse erfolgte dabei ebenso eine spezifische, formale Artenschutzprüfung wie für zwölf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für zwei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung formulierter Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Seite 29

Die notwendigen Maßnahmen sind im Textteil (Abschnitt A, Nr.7) festgesetzt worden, sodass deren Umsetzung planungsrechtlich gesichert ist.

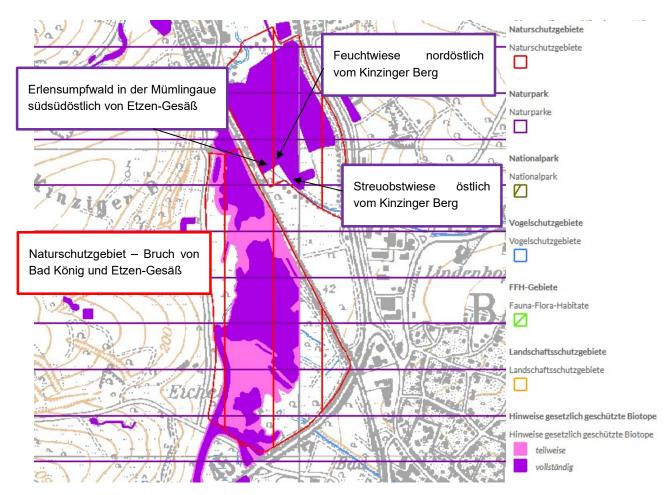


Abbildung 7: Schutzgebiete in der Umgebung zum Planstandort, rot = Naturschuitzgebiet, lila = gesetzlich geschütze Biotope/Biotopkomplexe (Quelle: natureg.hesse.de, Abrufdatum 15.10.2021).

3.2.4 Bodenschutz

Boden ist eine unersetzbare Ressource, er erfüllt vielfältige und wesentliche natürliche Funktionen und ist zudem Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Boden - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach

Seite 30

Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Im Vorfeld wurden bereits die Baugrundverhältnisse für die geplante Erschließungsstraße untersucht [6] sowie ergänzend generell ein hydrogeologisches Gutachten [3] bezüglich des anstehenden Grundwasserspiegels erstellt. Der natürliche Boden ist in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 einzustufen und aus abfalltechnischer Sicht können die Bodenmaterialien vor Ort wiederverwendet werden (vgl. Anlage [6]).

3.2.5 Grundwasser

Das Gebiet liegt in der staugeregelten Mümlingaue. Die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises geht davon aus, dass der Grundwasserspiegel mit der Mümling korrespondiert, zumal der Fürstengrunder Bach regelmäßig sehr wenig Wasser führt bzw. sogar trockenfällt. Gemäß den Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens korrespondiert der Wasserstand im Untersuchungsgebiet mit dem Wasserstand des Hauptvorfluter Mümling und dem untergeordneten Vorfluter des Fürstengrunder Bachs.

Bei Hochwasserführung in den Vorflutern wird auch mit einem entsprechend höheren Grundwasserspiegel im Plangebiet gerechnet. Weiterhin wurde im Zuge des hydrogeologischen Gutachtens (Anlage [3]) untersucht, inwieweit es zu einer Grundwasserabsenkung durch die geplante Bebauung kommt, die sich sodann auf Pflanzenarten feuchter Standorte des angrenzenden Naturschutzgebietes auswirkt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der mit der Umnutzung von Grünland zu Gewerbefläche einhergehende Befestigungsgrad zu einem verstärkten oberflächigen Abfluss und einer verringerten Verdunstung führt. Hieraus resultiert, dass es in den regenreichen Wintermonaten zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung kommt, in den Sommermonaten die Grundwasserzehrung durch die Versiegelung jedoch verringert wird.

Im "worst case" Fall der Bewertung wird angenommen, dass die Grundwasserneubildungsrate durch die Erhöhung der Befestigungsrate auf die Hälfte reduziert wird. Diese Reduzierung bedingt in den Modellbetrachtungen nur eine GW-Absenkung um max. 0,1 m in den Wintermonaten. Demnach werden keine relevanten Auswirkungen auf die benachbarten Biotope gesehen.

Da folglich im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurde der Plangeltungsbereich 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

Seite 31

sind. Es ist auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Der Geltungsbereich wurde daher im Sinne des 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" als Vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

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.

3.2.6 Altlasten

Der Plangeberin liegen für den Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, direkt im Osten angrenzend liegt zwischen Plangebiet und der Bundestraße B 45 eine bebaute Fläche, die ehemals als Tankstelle und zur Reparatur von Kraftfahrzeugen genutzt wurde. Das Grundstück mit dem unterkellerten Gebäude (ehemalige Büro und Werkstatt) ist überwiegend asphaltiert und betoniert. Im Jahr 2004 wurde für diese Fläche eine umwelttechnische Bodenuntersuchung durchgeführt (Anlage [5]), die zu dem Ergebnis kam, dass sich keine Hinweise auf ein Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ableiten lassen. Es ergaben sich i. S. d. BBodSchG sowie des Altlastengesetzte keine Hinweise auf Altlasten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. 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 IV/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.

3.2.7 Denkmalschutz

Nach erfolgter Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu der vorliegenden Planung wurde seitens hessenArchäologie auf eine mögliche Zerstörung des Bodendenkmals "Damm einer Altstraße" (Kulturdenkmäler i. S. d. § 2 Abs. 2 HDSchG) im Zuge der Planumsetzung aufmerksam gemacht. Aufgrund dieser Erkenntnisse bezüglich geschützter Denkmäler innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein archäologisches Gutachten bzw. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchgeführt (Anlage [7]).

Seite 32

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Gutachtenerstellung [7] und der danach erfolgten behördlichen Abstimmung wurde festgestellt, dass die geomagnetische Prospektion den im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom Landesamtes für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie geäußerten Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bestätigt und alsdann eine exakte Lagebestimmung ermöglicht hat. Zudem hat die Prospektion ergeben, dass keine weiteren Bodendenkmäler im Bereich des B-Plans vorhanden sind.

Die Struktur und Lage des Altweges lassen vermuten, dass es sich um eine mittelalterlich frühneuzeitliche Wegeverbindung handelt, die allerdings im 19. Jahrhundert bereits aus der Nutzung gekommen ist. Dies deuten auch die Hinweise auf die ursprüngliche Flureinteilung im Bereich der untersuchten Fläche an. Die Erhaltungsqualität des Bodendenkmals sowie seine Fortsetzung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ergibt nach Ansicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie in der Abwägung der Schutzanforderungen des Kulturdenkmals gegenüber dem Planungsinteresse der Kommune keine Erhaltungsnotwendigkeit, wenn sichergestellt wird, dass das Bodendenkmal im Vorfeld der Zerstörung dokumentiert wird.

Aus der Sicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie reicht als Dokumentationsumfang ein Schnitt an einer noch abzustimmenden Stelle durch den Wegekörper und eine systematische Begehung des Verlaufes mittels Sonde aus. Die Durchführung dieser Untersuchung ist durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG kommt der Veranlasser der Veränderung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals für die Kosten seiner Dokumentation auf.

Ein entsprechender Lagevorschlag und Untersuchungsrahmen wurde bereits von einer Fachfirma erarbeitet und vorgelegt.

3.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Bundesstraße B45 sowie die im Westen angrenzende Eisenbahnschiene bestehen Einwirkungen von Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche auf das Plangebiet und es fand eine schalltechnische Untersuchung statt. Diese liefert sowohl eine Prognose als auch eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen und die Grundlagen für die Bemessung passiver Lärmschutzmaßnahmen sowie grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen werden diskutiert.

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage [4]) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" der Stadt Bad König führt im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nichtzulässigkeit von Wohnnutzung die Immis-Nachtzeitraum sionsempfindlichkeit des geplanten Gewerbegebietes im der Immissionsempfindlichkeit im Tagzeitraum (Büros und dgl. sind nachts nicht immissionsempfindlicher als tags) entspricht. Im Tagzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der B 45 kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen, die nach Osten zum Plangebietsrand hin auf bis zu ca. 10 dB(A) ansteigen. Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert von 65 dB(A) im Plangebiet eingehalten.

Seite 33

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse wird eine schalltechnische Mindestfestsetzung vorgeschlagen, die sodann in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Eine Beeinträchtigung (Lärmbelastung) durch das geplante Gewerbegebiet für die Umgebung ist zunächst nicht zweifelsfrei auszuschließen. Eine Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen von Schutzgebieten ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mümling.

Es grenzt im Norden mit dem Fürstengrunder Bach an ein Gewässer 3. Ordnung. Der Bach führt wenig Wasser, fließt in westliche Richtung und mündet in die Mümling. Die Berechnung eines HQ 100 liegt nicht vor. Da das Gelände in nördliche Richtung abfällt und zum Bach entsprechend § 38 WHG und § 23 Hessisches Wassergesetz ein Abstand bis zur Grundstücksgrenze von mind. 5 Metern (vorliegend durch die private Grünfläche 10 m) eingehalten wird, wird davon ausgegangen, dass Gefährdungen des Baugebietes sowie von Unter- und Oberliegern ausgeschlossen werden können.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des mit Verordnung vom 08.09.1953 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in Bad König.

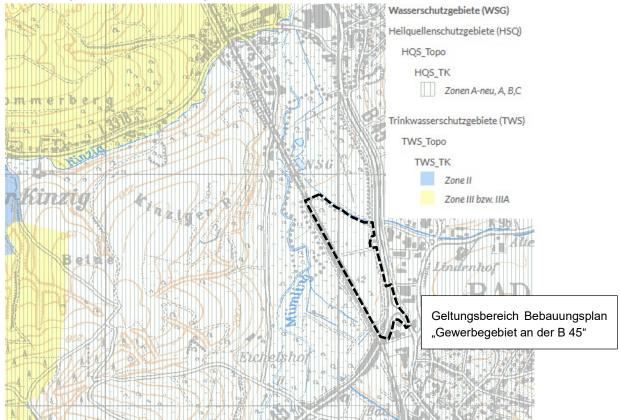


Abbildung 8: Auszug Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (Quelle: http://gruschu.hessen.de/, Abrufdatum 13.10.2021)

Seite 34

Die in der Schutzverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

Nach der Verordnung über den Schutz der Heilquellen in Bad König sind in der Zone I Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung des Landrats nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Flur zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden basierend auf den Planungsgrundlagen der umliegenden Bestandsbetriebe getroffen. Insofern erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen würden, was in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht ist.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbebetriebe durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Durch den Ausschluss von weite-

Seite 35

rer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten "Gemengelagen" zu verhindern.

Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Baumassenzahl (BMZ) sowie zur Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) mit der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Größe von GRZ = 0,8 festgesetzt. Ebenso wird die Baumassenzahl also die zulässige Zahl Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche, auf BMZ = 10 festgesetzt. Hierdurch werden die heutigen Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und BMZ in Gewerbegebieten aufgegriffen jedoch nicht höher angesetzt, um einerseits dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung zu tragen und andererseits aber auch ausreichend Freiflächen im Gebiet zu belassen, die sodann begrünt werden und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen spezifiziert. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude und baulicher Anlagen ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet. Es ist anzumerken, dass bei der Festsetzung der OK auf 12, 50 m an den Gebäudehöhen der östlich von der B 45 gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetreiben orientiert wurde. Somit wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld integrieren und eine angemessene Ortsabrundung garantieren.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der OK gilt die anbaufähige, im Planteil festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Fahrbahnmitte nachzuweisen. Äquivalent hierzu wurde die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf die Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird die Höhenlage auf die künftige Höhe der internen Erschließungsstraße gesetzt, sodass von dieser Höhe aus sich die zulässige OK von 12,50 m ergibt und den Gebäuden keine Höhenentwicklung durch den Straßenbau wegfällt.

Seite 36

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit maximal 50 m Gebäudelänge und eine einseitige Grenzbebauung zulässig sind. Gewerbegebietstypische Baukörper machen grundsätzlich, entsprechend der betrieblichen Bedarfe an umbaute Flächen für Werkstatt- und Funktionsketten, Materiallager etc. eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge wie auch offenen Bauweise notwendig. Hierdurch können Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, aber auch bei eventuell unpassend zugeschnitten Grundstücken kann an eine Grenze gebaut werden. Je nach Aufteilung des Gewerbegebietes (Grundstücksparzellierung) kann somit flexibel auf die Ansprüche der künftigen Betriebe reagiert werden.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Bauleitplanung ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen eingeteilt. Hierbei wird ein zusammenhängendes Baufenster zeichnerisch festgesetzt, ebenfalls um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der künftigen Bauherren reagieren zu können.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Balkone, Treppen, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,00 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen gesehen wird.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der zusammenhängend festgesetzten Baufenster können Garagen, z. B. innerhalb der Grundstücke ungeachtet dessen im Rahmen der Zulässigkeiten nach der HBO als Grenzgarage errichtet werden, sofern der Standort der Garage innerhalb des Baufensters liegt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von ausreichend Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Dies trägt zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Anlagen unzulässig, da die Errichtung dieser unmittelbar an den Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht erwünscht ist. Überdachte Stellplätze und vor allem Garagen rufen eine einschränkende räumliche Wirkung hervor und insbesondere im Bereich der Bauverbotszone soll die Zulässigkeit auf die Baufenster begrenzt werden.

Seite 37

Stellplätze und Lagerplätze wurden zusätzlich in der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, Bereich zwischen dem Grünstreifen parallel der B 45 und dem Baufenster des Gewerbegebietes, in der Bauverbotszone zugelassen, um diese Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls zu nutzen. Durch den Grünstreifen (Grünfläche mit der Bezeichnung A) werden parkende PKW auf den Stellplätzen oder Lagerbestände optisch von der Bundesstraße getrennt und somit weder von der Bundesstraße aus einsehbar noch wirken sie sich störend aus.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll ein Maximum an Flexibilität und Möglichkeit zur Nutzung der Grundstücke eingeräumt und die Betriebsabläufe können optimiert werden.

4.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die verkehrliche Erschließung des Gebietes aus südlicher Richtung über eine neue Anbindung an die Bundesstraße B 45 erfolgt. Die innere Erschließung ist mit einem Ausbauquerschnitt von 9,00 m geplant, die einen einseitigen Fußgängerweg beinhaltet.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geplante öffentliche Wirtschaftswege sind für die ungehinderte Anbindung westlich des Plangebiets liegender Flächen sowie für die Erreichbarkeit von Abwasseranlagen seitens des zuständigen Abwasserverbandes mit dessen Spülfahrzeugen (Lastkraftwagen, Länge 10 m) auszubilden.

Der bestehende, unbefestigte Wirtschaftsweg entlang des Gewässers Fürstengrunder Bach, genannt Weilbach wurde zur Bestandssicherung als solches festgesetzt (öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung). Durch die bisher unbefestigte Ausführung des Weges ist der Gewässerrandstreifen gesichert, verbleibt in öffentlicher Hand und wasserwirtschaftliche Arbeiten können problemlos stattfinden. Auch bedarf es an dieser Stelle ebenfalls einer Zufahrt für die Spülfahrzeuge des Abwasserverbandes und mehr noch befinden sich in der Parzelle des bestehenden Weges (Flur 7, Nr. 302) Kanäle und eine städtische Wasserleitung, an welche durch Ringschluss für das Plangebiet angeschlossen wird. Damit nach Planumsetzung Kanäle und Leitung grundsätzlich, aber speziell Instandhaltungsarbeiten, erreichbar bleiben, wurde die bestandssichernde Festsetzung des Weges erforderlich.

Des Weiteren ergab sich dadurch die Koinzidenz, dass für die Anbindung des östlich in den Geltungsbereich hereinragenden "Halbinsel"-Grundstücks der ehemaligen Tankstelle keine gesonderte Erschließungsstraße herzustellen ist, da der Grundstückseigentümer über die Abzweigung des Wendekreises und den bestehenden unbefestigten Weg auf das "Halbinsel"-Grundstück zufahren wird.

Um am Kreuzungspunkt/Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet verkehrlichen Gefahrensituationen vorzubeugen, wurde in diesem Teilbereich entlang der inneren Erschließungsstraße Zuund Abfahrtsverbote gemäß Planeintrag festgesetzt.

Seite 38

4.1.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Nach Informationen der e-netz Südhessen wird zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Hierfür wurde die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Die Trafostation soll ferner mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten im Sinne einer Vorsorge aufgrund des Verkehrs mit Schwerlastkraftwagen bzw. deren Kurvenfahrverhalten, um Beschädigungen durch unvorhergesehene, verkehrliche Situationen möglichst entgehen zu können.

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen aufgenommen. Damit sollen einerseits die durch das Plangebiet bereits laufenden Leitungen planungsrechtlich gesichert werden. Andererseits soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Leitungsverlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

4.1.7 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Da für den Geltungsbereich aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Löschwasser-Grundschutz bereitgestellt werden kann, wurde als ergänzende Maßnahmen zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge (1600 l/min bzw. 96 m³/h) die Errichtung von Löschwasserzisternen geplant. Die Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und einem Gebäude im Versorgungsgebiet sollte nicht mehr als 300 m betragen, daher wurden zwei Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt; einem im südlicheren und eine im nördlicheren Teilbereich des Plangebietes. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen.

Neben den zentralen Löschwasserzisternen wurde mit der bauordnungsrechtlichen Vorschrift der Zisternensatzung (s. Kapitel 4.2.6) die Anlage von Retentionszisternen oder Retentionsrigolen zur Rückhaltung und zum Gebrauch des Niederschlagswassers von Dach-, Grundstücksund Wegeflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedes Grundstücks bestimmt.

4.1.8 Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, welche als Verbindungs- und Sicherheitsstreifen für die angrenzenden Wirtschaftswege dienen. Daher

Seite 39

wurden Zufahrten und Überfahrungen als zulässig bestimmt, sodass diese Bereiche ihre Funktion für die Wirtschaftswege erfüllen können. Ferner wurden Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, ebenfalls in diesen Flächen zugelassen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Norden des Geltungsbereich, im Bereich des Verkehrsgrün/geplanter Wirtschaftsweg/private Grünfläche ein Absetzbecken für die Reinigung des Niederschlagswasser geplant ist, um das gereinigte Wasser später über den mäandrierenden Graben in den Fürstengrunder Bach einleiten zu können. Um dieses wasserschonende, ökologisch wertvolle Vorhaben umsetzten zu können, wurden Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Verkehrsgrünflächen zugelassen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen entlang der Bundesstraße wie auch die privaten Grünflächen im Osten des Gebietes sind gemäß der Festsetzung Teil A, Nr. 9.1 (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) mit einem alternierenden Gehölz-Grünstreifen zu bepflanzen.

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen parallel zur Bundesstraße wurde von einer Festsetzung dieser Streifen auch als private Grünfläche Abstand genommen und als öffentliche Grünflächen bestimmt. Hierdurch kann eine Abstimmung über mögliche Überpflanzung der Trassen mit Gräsern und flachwurzelnden Gewächsen mit den Versorgungsträgern gewährleistet und eine problemfreie zukünftige Zugänglichkeit der Leitungen gesichert werden.

4.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondre artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs und dem funktionalen Ausgleich der Eingriffe. Die Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzgl. des Artenschutzes wurden in ihrem konkreten Maßnahmengehalt aus dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag übernommen bzw. abgeleitet. Das Gutachten liegt der Bauleitplanung als Anlage bei.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde als naturschutzfachlicher Ausgleich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A die Anlage eines Gehölz-Grünstreifens (Baum-/ Heckenstrukturen ergänzend mit ruderalen Wiesenstreifen) festgesetzt. Hierdurch soll eine Abschirmung nach Norden in Richtung des angrenzenden Naturschutzgebietes von aus dem Gebiet kommenden Licht- und Bewegungsstörungen entstehen. Auf den zu begrünenden Flächen wird zunächst von einem Erhalt der bestehenden Vegetation ausgegangen, soweit dies möglich ist. Die Neuanlage von Flächen entlang der nördlichen und östlichen Peripherie des Geltungsbereichs soll durch Anpflanzen von Gehölzen erfolgen und z. B. im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungstrasse im Norden durch einen ruderalen Wiesenstreifen begleitet werden. Durch die Heckenpflanzung wird eine Eingrünung des Gewerbegebietes von nordöstlicher bis südliche Richtung erreicht und geringer einsehbar von der Bundesstraße und auch vom Naturschutzgebiet aus. Der ruderale Nutzungstyp wird auch auf die Bereiche angewendet, die straßennah zwischen Gehölzpflanzung und Straßenbegleitgrün liegen. Ferner sollen die nicht durch

Seite 40

bauliche Anlagen belegten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets entweder als ruderale Saumvegetation oder als versickerungsfähige Schotter-/Kies-/Sandflächen hergestellt werden.

Mit Ruderalflächen sind Standorte gemeint, die sich selbst überlassen werden und auf denen sich Tier- und Pflanzengemeinschaften ansiedeln können. Die Bedingungen auf diesen Standorten sind sehr speziell: In der Anfangsphase ist ein pflanzenfreier Rohboden anzutreffen, der quasi Nährstoffe und Sonne zur Verfügung stellt. Speziell auf diese Ausgangssituation angepasst Arten, die sogenannte Ruderalflora oder Ruderalvegetation, ist sehr schnell und effektiv in der Lage, einen solchen Standort zu besiedeln. Die Arten müssen widerstandsfähig sein z.B. gegen die Sonneneinwirkung und in ungeschützen Lagen kann es zu Austrocknungen kommen - möglicherweise kommen Trittbelastungen oder sonsige mechanische Störungen hinzu.

Für die Entwicklung gibt es eine natürliche Abfolge (Sukzession), wie sich die Pflanzengemeinschaft auf den Ruderalflächen entwickelt. Beginnend mit Pionierpflanzen - oft auch einjährige Pflanzen, welche innerhalb eines Jahres den kompletten Lebenszyklus durchlaufen - kommen von Jahr zu Jahr weitere Pflanzen hinzu. Teilweise werden die Pioniere dann wieder verdrängt. Werden die Flächen nicht durch erneute Störung wieder von der Pflanzendecke befreit können sich mehrjährige ausdauernde Ruderalfluren entwickeln.

Die Zusammensetzung mit Pflanzenartengemeinschaft ist zum einen von der Zeit abhängig. Zum anderen bestimmen auch die mineralische Bodenbeschaffenheit (basisch oder sauer), die kleinklimatischen Bedingungen (sonnig/schattig) und Nährstoffsituation (nährstoffreich/nährstoffarm), welche Pflanzen sich etablieren. Auch Tiere besiedeln natürlich diese Lebensräume. Die pflanzenfreien und nicht selten wärmebegünstigten Standorte können wärmeliebende Insekten oder Reptilien, wie Zauneidechse und Mauereidechse anziehen. Zahlreiche Tagfalter finden Nektar an den Blütenpflanzen.

Alle artenschutzrechtlichen Kompensationen (CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen) finden außerhalb des Plangebiets auf externen, vorzugsweise kommunalen Grundstücken statt. Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen wird mittels städtebaulicher Verträge gesichert; der Eingriff kann als kompensiert angesehen werden. Auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die zeitliche Umsetzung von Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb Anfang März bis Ende August festgesetzt. Ferner hat der Beginn von Abrissarbeiten außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Weiterhin wurde ganz im Sinne einer Klimaanpassung des Städtebaus festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der Dächer, die für technische Aufbauten wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Schornsteine etc. in Anspruch genommen werden, von der Begrünungspflicht ausgenommen. Angelehnt an die Hessische Bauordnung gelten als Nebengebäude bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerungsanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50m³ (z.B. Garagen, Pavillon, Gerätehaus etc.). Alle darüber hinaus gehenden baulichen Anlagen gelten vorliegend als Hauptgebäude und deren Dächer sind mit einer Begrünung auszustatten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Dachausgestaltung wurde gewählt, da sich eine Begrünung positiv auf den Naturhaushalt auswirkt, denn zum einen kann das Niederschlagswasser zurückgehalten und die kleinräumigen Strahlungsverhältnisse verbessert werden, was

Seite 41

insgesamt die örtlichen Aufwärmtendenzen minimiert. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein Lebensraum für Insekten geschaffen, deren Dasein wiederum für örtlich vorkommende Vögel eine Nahrungsquelle bietet.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche "Lichtverschmutzung", also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben ("Lichtglocke") durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

4.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Zur verkehrlichen Erschließung der ausgewiesenen Baufenster wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der geplanten Form – Stichstraße in das Plangebiet von der B 45 aus, mit anschließendem Wende-Kreisverkehr. Die Baufenster sind möglichst großzügig gewählt, um eine flexible, an die künftig ansässigen Betriebe angepasste Gebietsentwicklung vornehmen zu können. Letztlich sind somit die exakt benötigten Grundstückszuschnitte noch nicht abzusehen, sodass im Norden des Kreisverkehres aufgrund der noch offenen Lage und Größe der Grundstücke eine "Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (GFL) festgesetzt wurde. Diese sichert nach erfolgter Aufteilung des Gebietes die Erreichbarkeit der künftigen Gebäude im nördlichsten Gebietsteil. Denn im Anschluss an den Kreisverkehr ist es z.B. möglich, dass der gesamte Bereich zusammenhängend einem Betrieb dient oder aber geteilt wird für mehrere Betriebe, sodass für die nördlichsten Parzellen Flur 7, Nr. 894, 895/1, 895/2, 896, 897 und 898 eine Anbindung gewährleistet sein muss (= GFL). Zum Zwecke der Leitungsführung für die technische Ver- und Entsorgung sind den Versorgungsträgern die entsprechenden Rechte einzuräumen. Denn neben der verkehrlichen muss entsprechend auch eine technische Anbindung der künftigen Betriebe gemäß der zu treffenden Grundstücksparzellierung erfolgen.

Seite 42

4.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Pflicht zur Errichtung baulicher und sonstiger technischer Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, vorliegend die Installation von Solarmodulen und Photovoltaikanlagen, wurde unter Beachtung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung dient zum einen allgemein der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB zu berücksichtigende, städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Zum anderen wird durch die Festsetzung die Stadt Bad König als Plangeberin ihrer Aufgabe bzw. Verpflichtung als Klima-Kommune Hessens gerecht. Am 08.04.2017 hat die Stadt Bad König die Charta des Landes Hessen "Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen" unterzeichnet. Mit dieser Unterzeichnung hat sich die Stadt somit verpflichtet, Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels umzusetzen und ihren Beitrag dafür zu leisten, die landesweiten Klimaschutzziele zu erreichen. Um diese gemeinsamen Ziele aller hessischen Kima-Kommunen zu verwirklichen, bedarf es einer Vielzahl an kommunalen Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung vor Ort. Die verbindliche Festsetzung zur Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie im neuen Gewerbegebiet ist dabei eine geeignete Maßnahme zur Zielerreichung. Denn mit der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien wird durch die Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung und der daraus resultierenden Reduzierung der CO₂ -Emissionen und Verbesserung der Luftqualität durch schadstofffreie Stromproduktion gegenüber fossiler Stromproduktion ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarfläche auf den Dächern ganz oder teilweise Module der Solarthermie (Solarwärmekollektoren) errichtet werden. Dadurch wird den künftigen Bauherrn eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht gelassen, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Das geplante Gewerbegebiet bietet aufgrund der Größe der künftig dort angesiedelten Gewerbebauten, genauer gesagt der Dachflächen dieser Gebäude, optimale, großzügige Flächen zur synergetischen Nutzung solarer Strahlungsenergie. Im Solarkataster Hessen ist für den Bereich des Gewerbegebietes eine durchschnittliche Strahlungsenergie von 950-1.000 kWh/m² pro Jahr angegeben. Ökonomisch betrachtet bieten solche mittlerer/durchschnittlicherer Werte (gelborange Färbung) eine sehr gute Wirtschaftlichkeit, da der Solarstrom gleichmäßiger über den Tag verteilt erzeugt wird und der Eigenverbrauch steigt.

Seite 43

Fassung Beschlussfassung vom 15.12.2022

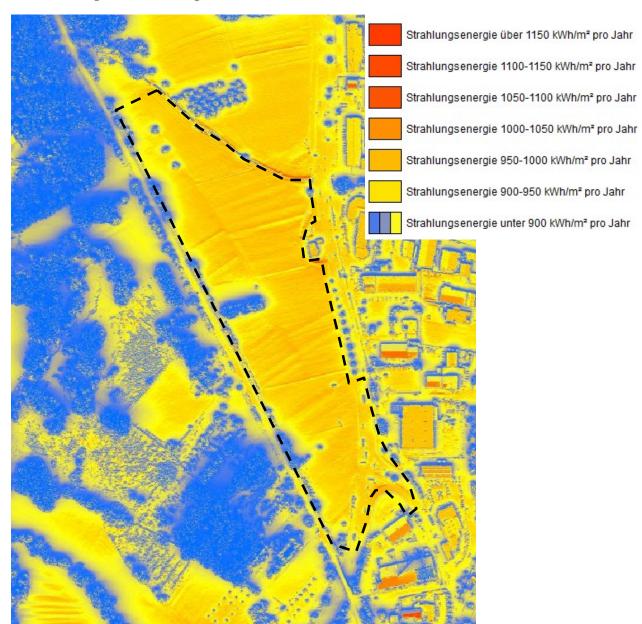


Abbildung 9: Auszug aus dem Solarkataster Hessen, mit nachträglicher Eintragung des Geltungsbereiches (Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2022) Solarkataster).

In Kombination mit der festgesetzten Dachflächenbegrünung kann zudem der Ertrag der Solarund. Photovoltaikanlagen gesteigert werden, da sich begrünte Dächer geringer aufheizen als z.B. Kiesdächer, eine niedrigere Umgebungstemperatur entsteht somit auch die Solarmodule selbst weniger aufheizen. Mit der Mindestsubstratstärke von 7 cm für die Extensivbegrünung der Dächer wurde bereits darauf geachtet, dass auch unterschiedliche Substratstärken umgesetzt werden können, sodass sich eine Begrünung in ihrem Wuchs zwischen den Modulen verträglich und verschattungsfrei ausbilden kann.

Seite 44

4.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt Städte und Gemeinden dazu, aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne diese Festsetzungsmöglichkeiten blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip). Durch kontinuierliche Lärmbelastungen aufgrund von Verkehrsgeräuschen aufgrund der angrenzenden Bundestraße und Eisenbahnlinie (Art, Dauer und Intensität der Geräusche können variieren) leidet das Wohlbefinden und letztlich wird das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit negativ beeinflusst. Die Festsetzungen objektbezogener (passiver) Schallschutzmaßnahmen dient daher dem Schutz der sich in den Daueraufenthaltsräumen befindenden Personen und soll gesunde Arbeitsverhältnisse im Gebiet gewährleisten.

Jedoch wurde in den Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

"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.

Von dieser Festsetzung kann auch 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."

Hierdurch wird erreicht, dass das Gutachten nicht per se anzuwenden ist, sondern auch auf veränderte Gegebenheiten reagiert werden kann.

4.1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Gewerbestandortes in Bad König wurden neben den wirtschaftlichen und sozialen Interessen insbesondere auch die ökologischen Aspekte betrachtet. Aufgrund der allgegenwärtigen und großen gesellschaftlichen Zukunftsaufgabe des Klimawandels und der Anpassung daran sowie auch der Erhaltung des angrenzenden Naturschutzgebietes und bestmöglichen Koexistenz, wurden explizite Festsetzung zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes getroffen.

Neben den Nutzungsregelungen, Ausgleichsmaßnahmen und dezidierten Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung (siehe Nr. 4.1.7) wurden Festsetzungen zu Pflanzgeboten aufgenommen.

So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, unter anderem mit einer Strauchgruppe aus mindestens drei Sträuchern und je angefangener 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum sowie je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel der Anpflanzungen soll sein, eine Durchgrünung des Gebietes und im gleichen Zuge insbesondere der heimischen Avifauna neue Nahrungsquellen zu schaffen.

Seite 45

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. zweireihige Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiermit sollen die vorhandenen Strukturen entlang der Bahntrasse aufgefüllt werden. Des Weiteren werden Auswirkungen auf Schutzgüter vermindert und insbesondere die festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen aber auch die Pflanzung der Hecken übernehmen Habitatfunktionen für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten.

4.1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig, da diese die Anbindung des neuen Gewerbegebiets für PKW und LKW sowie gesonderte fußläufige Erreichbarkeit, getrennt von motorisierten Verkehrsteilnehmern, sicherstellt. Dies ist vor allem auch für erforderliche Aufschüttungen jeder Art innerhalb der privaten Baugrundstücke von Relevanz, da anzunehmen ist, dass diese nach erfolgtem Straßenendausbau aufzufüllen sind. In diesem Sinne wird bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete die Grundstücke oberhalb des anstehenden natürlichen Geländes bis zur in Teil A, Nr.11 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche zulässig sind. Auf die unveränderte Gültigkeit des § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO wird hingewiesen, da Auffüllungen nur bis

4.1.15 Höhenlage

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht nachzuvollziehende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, da das natürliche Gelände vor Ort durch Geländebewegungen während der Bauphase so nicht mehr heranzuziehen ist. Die "neue" Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die für das jeweilige Grundstück heranzuziehen ist (entspricht der Höhe der herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Diese Festsetzung wurde gewählt, da alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Planbezugshöhen abstellen und diese Planbezugshöhen in den überwiegenden Fällen oberhalb der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe liegen. Daher sollte auch das Geländeniveau hierauf Bezug nehmen.

Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die festgesetzte Höhenlage "kann" oder "darf" hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, "muss" aber nicht zwingend.

Seite 46

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch den Ausschluss von Tonnendächern als Dachformen soll die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft bzw. ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer und Blei unzulässig.

Nicht spiegelnde Materialien

4.2.2 Beschränkung von Werbeanlagen

Werbung will gesehen werden. Dabei nimmt sie auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Daher wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Massierung als störend empfunden werden können.

Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, zulässig. Fremdwerbung ist demnach unzulässig. Weiter wird festgesetzt, dass die in den Baugebieten festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden darf und es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht. Eine Auflistung der zulässigen und unzulässigen Werbeanlagen sowie die Ausgestaltung von selbstleuchtenden und unbeleuchteten Werbeanlagen sind in der textlichen Festsetzung explizit aufgeführt. Die Festsetzungen zu Ausführung und Gestaltung der Werbeanlagen haben zum Ziel, die naturräumliche Kulisse im Umfeld des Plangebietes und somit die Stadtbildqualität zu schützen.

4.2.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Zur Wahrung des Straßenbildes und in Anlegung an das bestehende Umfeld des Geltungsbereiches sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Sinne des Schallschutzes können ausnahmsweise auch höher Mauern zulässig sein, sofern die Gründe gefordert oder gutachterlich empfohlen werden.

Seite 47

Des Weiteren sind Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig. Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden und die Austauschfunktionen zu sichern, ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und wurden Mauersockel ausgeschlossen.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Zäune mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die so entstehende Begrünung lässt die Gewerbegrundstücke sich besser in die, durch Grünstrukturen teilweise geprägte Umgebung einfügen und bietet darüber hinaus einen gewissen ökologischen Vorteil für die örtliche Flora und Fauna.

Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen z.B. gemäß Pflanzlisten im Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan herzustellen. Durch diese Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen soll ein harmonischer Übergang von den gewerblich genutzten Flächen zu den angrenzenden Freiflächen und dem Naturschutzgebiet sichergestellt werden.

4.2.4 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze von Fahrrädern

Für die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen wird festgesetzt, dass diese Flächen vorzugweise wasserdurchlässig bzw. teilbegrünt auszuführen sind, um die Vollversiegelung und somit den Totalverlust der Ressource Boden auf das absolut notwendigste Mindestmaß zu beschränken, auch ganz im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und die Abflusswirksamkeit einer Versiegelung. Für Fahrradunterstände wird hingegen eine Überdachung als Wetterschutz empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dann in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abzuleiten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet ist eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge von PKW-Stellplätzen nicht auszuschließen und diese Flächen entsprechend als wasserundurchlässig zu befestigen. Bei vollversiegelten Flächen hat die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser sodann alternativ in den Regenwasserkanal oder die kommunale Abwasseranlage zu erfolgen, da die anstehenden Bodenverhältnisse eine erhöhte Versickerung vor Ort nicht ermöglichen.

4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser

Die Verwendung von Niederschlagswasser wurde im Sinne der Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes festgesetzt. Um die Abflusswirksamkeit der Flächen günstig zu beeinflussen, ist bei der Oberflächengestaltung entsprechend auf eine Ent- oder Teilversiegelung zu achten, wobei die Böden im Plangebiet eine örtliche Versickerung nahezu nicht zulassen. Daher wurde darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne gesammelt und z. B. als Brauchwasser genutzt werden sollte. Ziel dieser Maßnahme soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle, Entlastungsbauwerke und Vorfluter) nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu überlasten und Abflussspitzen zu reduzieren.

Sofern das (überschüssige) Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken verwertet wird, ist es gedrosselt in den Regenwasserkanal oder die Abwasseranlagen einzuleiten. Flächen, die

Seite 48

zur Lagerung von Stoffen dienen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze, sind aufgrund der Verschmutzungsanfälligkeit und schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist daher direkt dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer eventuell zugelassen werden.

4.2.6 Zisternensatzung

In den letzten Jahren hat sich sowohl regional als auch national eine Häufung von Extremwetterereignissen wie Starkregen oder auch Hitzewellen beobachten lassen. Im Kontext der klimawandelbedingten Zunahme von Starkregen bei gleichzeitig stärker austrocknenden Böden obliegt den Kommunen bei der Planung und Neuausweisung von Wohnbaugebieten nun die Verantwortung aber auch Möglichkeit, bereits frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Schritte in Form von Maßnahmen und Festsetzung zur Klimaanpassung vorzusehen. Nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsstrukturen tragen elementar ihren Teil zur Anpassung an das sich ändernde Klima sowie zum Umweltschutz bei. Eine Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, um die Grundwasserneubildung sowie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern, die Kanalsysteme gezielt zu entlasten und zugleich den Trinkwasserverbrauch zu senken. Gleichzeitig kann durch eine geeignete Entwässerungskonzeption ein Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge geleistet werden.

Zu diesem Zweck wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Zisternensatzung als bauordnungsrechtliche Vorschrift für das Plangebiet erlassen. Gemäß der Satzung ist auf jedem
privaten Grundstück eine Retentionszisterne oder ein Retentionsrigolensystem herzustellen.
Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet Zone I ist eine genehmigungsfreie Grabung,
Bohrung oder andere Arbeit nur bis 2,0 m Tiefe unter Flur zulässig. Daher sind Zisternen und
auch ein abgedichtetes Rigolen(tunnel)system in der Satzung enthalten. Sollte eine Zisterne
zum Einsatz kommen, kann diese neben dem gedrosselten Abfluss des aufgefangenen Niederschlagwassers (Drosselabflussmenge: max. 10 l/s*ha) auch ein Nutzvolumen umfassen, sodass zusätzlich eine vermehrte Brauchwassernutzung entsteht. Bei der Ausgestaltung der
Retentionszisterne kann eine "klassische" Retentionszisterne zum Einsatz kommen, die so aufgebaut ist, dass das Niederschlags-wasser über den Zulauf in die Zisterne fließt und über einen
Ablaufschlauch mit der vorgegebenen, gedrosselten Abflussmenge langsam wieder ausströmt.
Durch den gebremsten Ablauf im Vergleich zum Zufluss bei Niederschlag wird sich der Wasserstand in der Zisterne zwar erhöhen, eine Nutzung des Wassers ist bei dieser Art der Zisterne
jedoch nicht vorgesehen und möglich.

Wählt man eine Retentionszisterne die Regenwasserrückhaltung und -nutzung kombiniert, kann der "untere" Wasserfüllstand der Zisterne als Nutzvolumen dienen. Bei der kombinierten Retentionszisterne ist jedoch ein größerer Behälter einzusetzen, der die beiden Volumina Rückhaltevolumen und Nutzvolumen berücksichtigt. Das Volumen zur Wassernutzung wird dabei nicht auf die Rückhaltung angerechnet, da bei normalen Niederschlägen allgemein von einem

Seite 49

Füllstand im Bereich des Nutzvolumens ausgegangen wird und erst mit einsetzenden Starkregenereignissen der Füllstand in den Bereich des Rückhaltevolumens weiter ansteigt und dann über einen Schlauch gedrosselt abgegeben wird.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§21 HDSchG)
- Bodenschutz
- Vorfluter, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiet
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Eisenbahnbetrieb
- Brand- und Katastrophenschutz
- Pflanzlisten
- Einsichtnahme von DIN-Normen
- Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen

In Abschnitt D finden sich nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zur Bauverbotszone aufgrund der Bundesstraße 45 sowie zu dem Gewässerrandstreifen des Fürstengrunder Baches genannt Weilbach im Osten angrenzend.

5 Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Bad König durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Bebauungsplan (Werte im Rahmen einer geringfügigen, grafischen Ungenauigkeit):

Gewerbegebiet (GE) ca. 49.979 m²

hierin enthaltene GFL-Flächen

ca. 838 m²

341 m²

hierin enthaltene Flächen für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung ca.

Fassung Beschlussfassung vom 15.12.2022 Seite 50

Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	14.300 m²
hierin enthaltene Fläche für Abwasserbeseitigung	ca.	68 m²
besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Wirtschaftswege, geplant)	ca.	1.388 m²
bestehender, unbefestigter Wirtschaftsweg	ca.	1.538 m²
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	ca.	325 m²
Freiflächen zwischen bestehendem Weg und Geltungsbereich	ca.	76 m²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	2.944 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung		
von Boden, Natur und Landschaft (Kennzeichnung A)	ca.	4.227 m ²
hiervon private Grünflächen	ca.	1.865 m ²
hiervon öffentliche Grünflächen	ca.	2.362 m ²
Größe des Geltungsbereiches	ca.	74.777 m²
	(= 7,48 ha)

6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen

6.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht inkl. Bestandskarten
- Maßnahmenkonzept mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.2 Anlagen

- [1] BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2019): Artenschutzprüfung gemäß \$ 44 (1) BNatSchG, Stadt Bad König Bebauungsplan "An der B 45".
- [2] BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2019): Floristische Kartierung und Biotopkartierung, Stadt Bad König Bebauungsplan "An der B 45".
- [3] DAS BAUGRUND INSTITUT DIPL.-ING. KNIERIM GMBH (2019): Stadt Bad König Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45", Hydrogeologisches Gutachten.
- [4] DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH SCHALLTECHNISCHES BÜRO (2021): Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" Stadt Bad König.
- [5] GEONORM GMBH (2004): Bad König, Außenliegen 15, Umwelttechnische Bodenuntersuchung.

Seite 51

- [6] GEONORM GMBH (2019): Bad König, Gewerbegebiet "An der B45" Erschließungsstraße, Baugrunduntersuchung.
- [7] POSSELT & ZICKGRAF (PZP) (2018): Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Stadt Bad König, Odenwaldkreis. Magnetometerprospektion vom 18. bis 20. September und am 30. Oktober 2018, Abschlussbericht.
- [8] R+T VERKEHRSPLANUNG (2017): Verkehrsgutachten, Gewerbegebiet "An der B45" Bad König.
- [9] Übersichtpläne Versorgungsleitungen der e-netz Südhessen AG (Abrufdatum 26.04.2022)

Aufgestellt:

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG Lautertal, 29.04.2022

ergänzt (Satzungsbeschluss) 06.09.2022 ergänzt (erneuter Satzungsbeschluss) 18.11.2022

ausgefertigt 16.12.2022 Dirk Helfrich, Dipl.-Ing. Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

Seite 52

Textteil zum Bebauungsplan

Anmerkung: Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumli-

chen 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 er-

gänzt.

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)

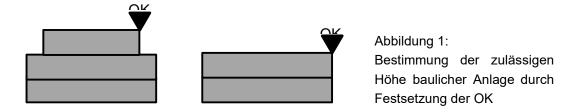
Es wird "Gewerbegebiet" (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

- 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 G\u00fctern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Bet\u00e4tigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu z\u00e4hlen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. \u00e8 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 BlmSchG (Störfallbetriebe).

Seite 53

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).



- 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)

Seite 54

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

Seite 55

- 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):

Seite 56

- 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

Seite 57

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

Seite 58

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 Dornenstraucharten (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 Bodenathropodenfauna 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

Seite 59

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 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:

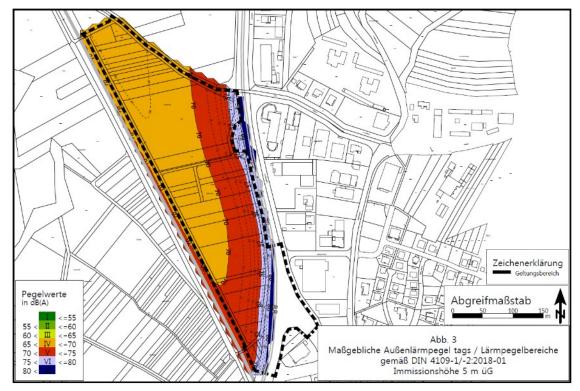
Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

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	Lärmpegelbe-	Maßgeblicher Außenlärmpegel
	reich	La / [dB(A)]
1	1	bis 55
2		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

Seite 60



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.

Seite 61

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.
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Seite 62

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)

- 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.

Seite 63

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

Seite 64

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.
- 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.

Seite 65

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 Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Seite 66

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 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBI. S. 915) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBI. 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 behandlungsdürftiges 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

Seite 67

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 baureifen 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:

es wird ein zu Gewerbezwecken dienendes 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.
- 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.

Seite 68

- 4. Folgende Grundsätze sind bei der Errichtung und dem Betrieb zu beachten:
- a) Es darf ausschließlich nicht behandlungsdürftiges 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 gemäß 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 Wasserstand 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:

Seite 69

Fassung Beschlussfassung vom 15.12.2022

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 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.

Seite 70

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 dauerhalft 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-Bodenschutzge-
 - 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.

Seite 71

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,

Seite 72

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 unterschreiten.

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 Löschwassermenge 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.

Seite 73

8. Pflanzlisten

8.1	Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn (Acer platanoides) Weiß-Birke (Betula pendula) Schwarz-Pappel (Populus nigra)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Baumhasel (Corylus colurna)	
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 Parkplatz	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.

Seite 74

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.

Seite 75

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 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. 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 (GBI. 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 (GVBI. S. 629), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBI. S. 318) geändert worden ist.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBI. S. 764, 766) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBI. 2018 S. 198), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBI. S. 571) geändert worden ist.

Seite 76

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.
 März 2005 (GVBI. I S. 142), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBI. S. 915) geändert worden ist.
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2234) geändert worden ist.