



B. Pflanzflächen ohne Normcharakter

B.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE x	Nr. des Baugebietsteils
Grundstückszahl (GRZ)	0,8 o	Bauweise
	Ok.max. = 322,0 m u.NN.	Höhe baulicher Anlagen

B.2 Bestehende Flurstücksgrenze und -Nummer nach Katasteramtlicher Übernahme

B.3 Bestehende Gebäude nach katasteramtlicher Übernahme

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- C1. Das in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verdunsten und/ oder gedrosselt abzuliefern. Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentliche Kanalisation nicht mehr als 1 Liter pro Sekunde und je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.
- C2. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche "MF" für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Feldgehölz in Form einer mindestens 5-reihigen Heckenpflanzung herzustellen und zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird wie folgt festgelegt: mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung je 100 m² Maßnahmenfläche und mind. 1 Strauch je 2,5 m² Maßnahmenfläche. Die Gehölze sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste A und B oder vergleichbare Arten mit entsprechenden Qualitäten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Auf der Maßnahmenfläche ist die Aufschüttung eines max. 1 m hohen Erdwalls zulässig, wobei die Böschungen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden dürfen. Aufschüttungen im Traubereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind nicht zulässig. Erlang der Weiteile ist ein ca. 1,5 m breiter, gehölzfreier Saum ohne Erdaufschüttung zu entwickeln. Der Saum sollte max. einmal pro Jahr und spätestens alle 3 Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar gemäht werden.
- C3. Insektenschonende Außenbeleuchtung
Es sind nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm) sowie mit Mindestschutzart IP 43 nach DIN EN 60529 zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.
- C4. In den zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungsflächen "AP" für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige, freiwachsende Heckenpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste B oder vergleichbare Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: Mind. 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzbindungsfläche.
- C5. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Abgang ist durch eine Ersatzpflanzung gemäß Vorschlagsliste B zu ersetzen.
- C6. Flachdächer und fachgerecht geneigte Dächer mit einer Neigung von 12° sind flächendeckend mindestens zu begrünen und die Begrünungsschicht muss eine Gesamttiefe von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung muss eine ausreichende Nährstoffversorgung durch Düngung mit Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Der Begrünungsaufwand darf nicht überschritten werden.

D. Örtliche Bauvorschriften nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO

D1. Dachgestaltung
mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 12 Grad zulässig.

E. Hinweise

- E1. Bodenschutz
Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit stierem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzulagern. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden.
- E2. Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter
Im Zuge von Baumaßnahmen sind archaische Bodenfunde, wie z.B. Grabenverfüllungen und Siedlungsfunde o.ä. nicht auszuschließen. Diese sind nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Marburg-Biedenkopf anzuzeigen. Der Fundort oder die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- E3. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
- Grundsätzlich sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermausnisten hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind Quartiere und Niststätten vor Beginn der Besiedlungsphase bzw. Vogelbrutzeit zu verschließen und an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat vorzuhalten (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.).
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Unabhängig davon wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen.
- E4. Starkregen
Nach der Kommunalen Fließpfadkarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das nördliche Plangebiet von einem Fließpfad gequert. Aufgrund einer damit verbundenen möglichen Gefährdung durch eine Sturzflut nach Starkregen wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.
- E5. Erneuerbare Energien
angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen.

F. Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.

- Vorschlagsliste A – Heimische Bäume
einem „K“ gekennzeichneten Arten werden als klimatisch besonders tolerante Bäume empfohlen.
- Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)
- | | |
|--------------|----------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides (K) |
| Hainbuche | Carpinus betulus (K) |
| Sieleiche | Quercus robur (K) |
| Traubeneiche | Quercus petraea (K) |
| Winterlinde | Tilia cordata (K) |
- Bäume mit 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)
- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre (K) |
| Spitzahorn "Emerald Queen" | Acer platanoides "Emerald Queen" (K) |
| Säulenhainbuche | Carpinus betulus "Fastigiata" (K) |
| Säuleneiche | Quercus robur "Fastigiata" (K) |
| Schmalblättrige Stadulme | Ulmus x hollandicus "Lobel" (K) |
| Rebona-Ulme | Ulmus "Rebona" (K) |
| Regal-Ulme | Ulmus "Regal" (K) |

Vorschlagsliste B – Sträucher und Hecken
Sträucher und freiwachsende Hecken: Strauchpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (2 x verjüngt, Höhe mind. 80-100 cm) vorzunehmen.

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Echte Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Engfrügliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Haseleus | Corylus avellana |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hatrinigell | Cornus sanguinea |
| Pflaumenhülchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Sternwechel | Prunus mahaleb |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Rosaarten | Rosa species |
| Weide | Salix-Arten |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Schneeball | Viburnum spec. |

M. 1:500

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 58) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
 - Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582) geändert worden ist.
 - Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 379), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.