

Datum/Stand: 14. Juli 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Stößt auf die kurze Gewinn“

Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt

Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Markobel

Planteil Zeichnerische Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau GmbH

Vorhabenträger

Odenwaller Garten- und Landschaftsbau GmbH
Antoniterstrae 18
63486 Bruchköbel

Juli 2016

Geltungsbereich / Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt

Flur 1, Flurstücke 34/1, 115/3 (Weg, teilweise)

Geltungsbereich Stadt Bruchköbel,
Gemarkung Butterstadt (unmaßstäblich)
Flur 1, Flurstück 34/1, 115/3 (Weg teilweise)



Abbildung: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stößt auf die kurze Gewinn“ / Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau, Fa. Odenwaller GmbH in der Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel

Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Markkobel

Flur 40, Flurstück 58/16, 16/1, 14/4, 53/1 und 53/2

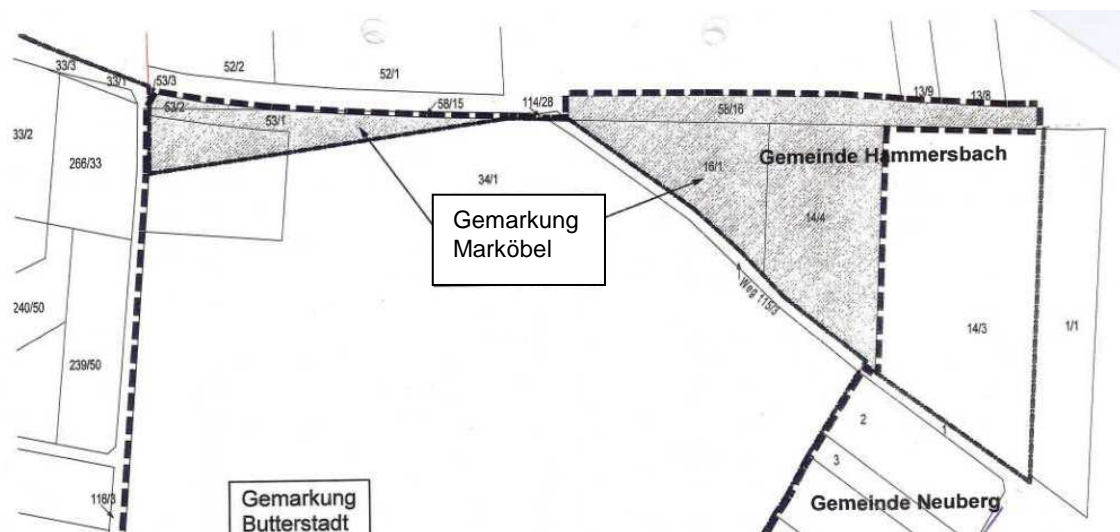


Abbildung: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stößt auf die kurze Gewinn“ / Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau, Fa. Odenwaller GmbH in der Gemarkung Markkobel, Gemeinde Hammersbach

Vom Geltungsbereich erfasst sind gemäß Plandarstellung auch die bereits baurechtlich genehmigten baulichen / betrieblichen Anlagen der Fa. Odenwaller an der K 855 (Lage überwiegend auf Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel und teilweise auf Gemarkung Markkobel / Gemeinde Hammersbach), insbesondere eine Leichtbauhalle und Schttboxen (berdacht / nicht überdacht) und weitere betriebliche Einrichtungen. Die Nutzung dieser Fläche soll gesichert und ver-dichtet werden.

Mit der Einbeziehung dieser bereits genehmigten Betriebsflächen wird das gesamte Sonderge-bietsgelande städtebaulich und im Hinblick auf seine Umweltauswirkungen betrachtet und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan städtebaulich geordnet.

Einbezogen in den Geltungsbereich ist auch der östliche Teil der Kreisstraße K 855 auf einer Länge von ca. 240 Metern, da in diesem Bereich aufgrund von Verkehrssicherungspflichten eine Linksabbiegespur planerisch mit zu berücksichtigen ist (Schreiben Amt für Straßen- und Ver-kehrswesen Gelnhausen, 26.04.2006, Akt. Zeichen 34b3-K855-006/02N1SL).

Der Geltungsbereich wird in seiner räumlichen Lage daher begrenzt:

- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg, Flur 1 Fl. Nr. 116/3
- im Süden durch Flurstück Nr. 13
- im Osten durch die Flurstücke 1 – 8 der Gemarkung Neuberg und das Flurstück 14/3 der Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Markkobel
- im Norden durch die Kreisstraße K 855

Der Geltungsbereich umfasst folgenden Flächen:

Gemarkung Butterstatt	Landwirtschaftliche Flächen (einschl. Feldweg)	ca. 92.551 m ²
Gemarkung Hammersbach	Landwirtschaftliche Flächen	ca. 12.543 m ²
Gemarkung Hammersbach	Grundstück Kreisstraße K 855 (Flur-stück 56/16)	ca. 3.000 m ²
Gesamt Geltungsbereich		108.094 m ²

Das **Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau** gliedert sich – auch im Hinblick auf die textli-chen / zeichnerischen Festsetzungen - wie folgt:

Sondergebiet SO 1: Bestand – Lageranlage für Schüttgüter, Erden und Komposte

Sondergebiet SO 2: Planung – Garten- und Landschaftsbaubetriebsflache mit Kerngelande, Erganzungsgelande und Arrondierungsgelande

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

A.I GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ART DER NUTZUNG

A.II FESTSETZUNGEN ZUM SONDERGEBIET SO 1

Bestand – Lageranlage für Schüttgüter, Erden und Komposte

A.III FESTSETZUNGEN ZUM SONDERGEBIET SO 2

**Planung - Garten- und Landschaftsbaubetriebsflache mit Kerngelande, Ergan-
zungsgelande und Arrondierungsgelande**

A.IV GEMEINSAME FESTSETZUNGEN ZU SO 1 UND SO 2

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN

C. HINWEISE

A.I GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ART DER NUTZUNG

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

- Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt: Flur 1, Flurstücke 34/1, 115/3 (Weg, teilweise)
- Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Markobel: Flur 40, Flurstück 58/16, 16/1, 14/4, 53/1 und 53/2

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNV): Als Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ dient das Gebiet der Unterbringung eines Betriebes des gewerbsmäßigen Garten- und Landschaftsbaus einschließlich aller damit verbundenen Tätigkeiten, insbesondere der Bewirtschaftung von Böden, Erdaushub und Kompostprodukten, der Erzeugung von Komposten aus pflanzlichen Abfällen, der Errichtung von entsprechenden Betriebseinrichtungen sowie der Anlage von Pflanzbeeten und dergleichen.

Das Sondergebiet unterteilt sich wie folgt:

2.1 Sondergebiet SO 1: Das Gebiet SO 1 umfasst den baurechtlich genehmigten Bestand an Lageranlagen für Schüttgüter, Erden und Komposte und sonstigen Betriebseinrichtungen; die genehmigte Betriebsfläche soll arrondiert werden es sollen weitere Gebäude / Überdachungen zulässig sein.

2.2 Sondergebiet SO 2: Das Sondergebiet SO 2 (Planung) umfasst mit einem Kerngelande, einem Erganzungsgelande und einer Arrondierungsgelande alle für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs erforderlichen Nutzungen in abgestufter Form.

Zulässig sind auf beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 Anlagen, die der Genehmigung nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) bedürfen, soweit die entsprechenden Mengenschwellen erreicht und überschritten werden. Die Anforderungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen nach § 1 Abs. 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen nach Maßgabe der hier getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen vor Beginn der Betriebsaufnahme einzuholen.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 spezifisch nach den nachfolgenden Festsetzungen geregelt.

Festsetzungen, die Regelungscharakter sowohl für SO 1 als auch für SO 2 haben, sind unter A.IV GEMEINSAME FESTSETZUNGEN zu SO 1 und SO 2 sowie unter B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN und unter C. HINWEISE getroffen.

A.II FESTSETZUNGEN ZUM SONDERGEBIET SO 1

Bestand – Lageranlage für Schüttgüter, Erden und Komposte

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO 1 Bestand – Lageranlage für Schüttgüter, Erden und Komposte

Im Sondergebiet des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die folgenden baulichen und technischen und sonstigen Anlagen und Tätigkeiten zulässig:

- a. die Errichtung und der Betrieb / die Bewirtschaftung von Büro-, Betriebs- und Werkstattgebuden und von Verkaufsräumen,
- b. die Errichtung und der Betrieb von Lager- und Betriebshallen und Überdachungen für die Unterstellung von Maschinen, Geräten, Materialien aller Art und Baugeräten
- c. die Behandlung und Lagerung von Grünabfällen, Komposten, naturbelassenem Holz (Stamm- und Wurzelholz) und Böden und sonstigen mineralischen Abfällen, die Erzeugung von Kompost und Holzhackschnitzeln
- d. die Anlage von Lägern, Schüttboxen und Überdachungen
- e. die Errichtung einer Windkraftanlage für die Eigenstromversorgung
- f. die Herstellung von befestigten Erschließungs-, Hof- und Verkehrsflächen sowie befestigte Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und -geräte aller Art, Container- und sonstige befestigte (Außen-) Lagerflächen für dem Betrieb dienenden Materialien / Stoffen,
- g. dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Rückhalteanlagen, Entwässerungsanlagen)

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1.)

Das Sondergebiet SO 1 umfasst eine Fläche von ca. 7.740 m².

Die zulässige überbaubare Grundfläche GR für bauliche Anlagen, einschließlich aller Verkehrs- und Lagerflächen, beträgt 7.740 m²; davon sind an Dachflächen für Gebäude und Überdachungen 3.200 m² zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Hallenbauwerke, sonstige Lagergebäude) beträgt 8 Meter über GOK. Wände von Schütt- und Lagerboxen dürfen maximal fünf Meter hoch sein. Die Höhe der Windkraftanlage ist begrenzt auf 12 Meter über GOK

Die GOK ist mit 164,57 Meter uNN als Bezugspunkt definiert.

2.4 Zulässig sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Erschließung des Sondergebietes SO1 und die Zuwegung zu Sondergebiet SO2 gemäß Planteil. Der durch das Sondergebiet SO 1 intendierte Verkehr darf über den westlichen Wirtschaftsweg zur K 855 abgewickelt werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise als offene Bauweise mit zulässigen Gebauedelangen bzw. Länge baulicher Anlagen > 50 Meter ist zulässig.

Die überbaubare Grundfläche wird begrenzt durch die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen zum Sondergebiet SO 2 und zu den Grünflächen (Neuanlage Feldgehölze, Hecken) gemäß Planteil.

A.III FESTSETZUNGEN ZUM SONDERGEBIET SO 2: Planung - Garten- und Landschaftsbaubetriebsflache mit Kerngelande, Erganzungsgelande und Arrondierungsgelande

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Garten- und Landschaftsbau gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die folgenden baulichen und technischen und sonstigen Anlagen¹ und Tätigkeiten im Rahmen des erwerbsmäßigen Garten- und Landschaftsbaus zulässig:

- a. die Errichtung und der Betrieb / die Bewirtschaftung von Büro-, Betriebs- und Werkstattgebauden und von Verkaufsräumen sowie Wohngebäude für Leitungs- und Betriebspersonal,
- b. die Errichtung und der Betrieb von Lager- und Betriebshallen und Überdachungen für die Unterstellung von Maschinen, Geräten, Baumaterialien und Baugeräten sowie für die Behandlung und Lagerung von Komposten, Böden und zu verarbeitenden pflanzlichen und mineralischen Abfällen,
- c. die Errichtung einer Holzhackschnitzel-Heizungs- / Energieanlage für die Eigenversorgung,
- d. die Anlage und der Betrieb von Mieten und Lägern für die Behandlung und Kompostierung von Grünabfällen, naturbelassenen Holz und sonstigen organischen Reststoffen für die Erzeugung von Kompost und Holzhackschnitzeln und sonstigen Gartenbauprodukten,
- e. die Anlage und der Betrieb von Mieten und Lägern für die Annahme- und Behandlung von Böden und sonstigen mineralischen Abfällen zum Zwecke der Herstellung von Boden- und Pflanzsubstraten für den Garten- und Landschaftsbau,
- f. die Herstellung von befestigten Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie befestigte Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und -geräte aller Art, Container- und sonstige befestigte (Außen-) Lagerflächen für dem Betrieb dienenden Materialien / Stoffen,
- g. die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen aller Art für den gewerblichen Erwerbsgartenbau; einschließlich die Anlage von unbefestigten Boden-/Kompost- und Pflanzflachenmieten und Lagerflächen und zugehörigen Betriebswegen,
- h. dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kleinklar- / Pflanzenkläranlage),
- i. Flächen (Wasserflächen) und Anlagen für die Wasserwirtschaft (z.B. Rückhalteeinrichtungen im erforderlichen Umfang)

¹ Nicht zu den baulichen Anlagen zählen im Sinne dieser textlichen Festsetzungen auf unbefestigten Flächen aufgesetzte Läger und Mieten für die dem Betrieb dienenden Materialien / Stoffe wie Komposte, Grün-/Pflanzenabfalle, Böden und sonstigen mineralische Stoffe.

Die Profilierung des Geländes im hierfür notwendigen / erforderlichen Umfang und die Anlage von Stützmauern und befestigten Böschungen im Kern- und Erganzungsgelande ist zulässig.

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

2.1 Das Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau weist folgende **Flächenaufteilung** mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung auf:

Kerngelande (KG): Bau- und Erschließungsfläche

Erganzungsgelande (EG): Lager- und Erschließungsfläche

Arrondierungsgelande (AG): Garten- und landschaftsbauliche Nutzfläche sowie Grün- und Ausgleichsfläche

Das Flurstück 58/16 auf dem Gemeindegebiet Hammersbach, Gemarkung Markobel, umfasst die K 855 und regelt die Herrichtung einer verkehrlichen Anbindung des Sondergebietes.

2.1.1 Kerngelande (KG): Auf dem Kerngelande sind alle oben unter Ziffer 1.1 Buchstabe **a) bis i)** genannten Nutzungen zulässig. Das Kerngelande weist eine Fläche von ca. 1,75 ha auf. Auf Gebäuden ist die Anlage von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

2.1.2 Erganzungsgelande (EG): Auf dem Erganzungsgelande sind die oben unter Ziffer 1.1, Buchstabe **d bis i)** aufgeführten Nutzungen zulässig. Soweit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, sind im Erganzungsgelande auch Überdachungen von Lager- und Mietenflachen zulässig sowie im untergeordneten Maße dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen. Das Erganzungsgelande weist eine Fläche von ca. 2,0 ha auf.

2.1.3 Arrondierungsgelande (AG): Auf der Arrondierungsflache sind gewerbliche gartenbauliche Nutzungen zulässig, insbesondere die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen (Ziffer 1.1, Buchstabe **g)** aller Art. Zulässig sind weiterhin im erforderlichen Umfang Erschließungs- und Verkehrsflächen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Ziffer 1.1, Buchstabe **f)** sowie Flächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft (Ziffer 1.1, Buchstabe **i)**. Die Arrondierungsflache weist eine Fläche von 4,2 ha auf.

2.2 **Zulässige Grundfläche** (§ 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1.)

Kerngelande: Die zulässige überbaubare Grundfläche **GR** für bauliche Anlagen beträgt $0,8 * 17.500 \text{ m}^2 = 14.000 \text{ m}^2$. Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche aller Gebäude im Kerngebiet darf 6.000 m^2 (ca. 35 % des Kerngelandes) nicht übersteigen.

Die übrigen Flächen (nicht überbauten Flächen) sind als Garten- oder Pflanzflächen für den Garten- und Landschaftsbau oder als Grünflächen (ohne Pflanzbindung) zu nutzen.

Erganzungsgelande: Die zulässige überbaubare Grundfläche **GR** auf dem Erganzungsgelande für befestigte Verkehrs-, Lager- und sonstige befestigte Flächen beträgt $0,8 * 20.000 \text{ m}^2 = 16.000 \text{ m}^2$.

Die überbaubaren Grundflächen dürfen versiegelt / befestigt werden; die Errichtung von Überdachungen für Kompostmieten / -lagerflächen mit festen Bedachungen ist auf diesen Flächen mit einer Grundfläche von bis zu maximal $0,2 * 20.000 = 4.000 \text{ m}^2$ zulässig.

Die übrigen überbaubaren Flächen / Flächenbefestigungen sind als wassergebundene Decken oder aus sonstigen versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Die übrigen Flächen (nicht überbauten Flächen) sind als Garten- oder Pflanzflächen für den Garten- und Landschaftsbau oder als Grünflächen (ohne Pflanzbindung) zu nutzen.

Arrondierungsflache: Innerhalb der Arrondierungsflache sind 4.000 m² befestigte / versiegelte Verkehrs- und Erschließungsflächen für die interne Erschließung des Betriebsgeländes und die Anbindung die K 855 zulässig.

10.000 m² sind als Grünstreifen, Alleen sowie Muster- und Schaugärten anzulegen.

Auf den übrigen Flächen sind die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen aller Art für den gewerblichen Erwerbsgartenbau zulässig, einschließlich der Anlage von auf unbefestigten Flächen errichteten Boden-/Kompost- und Pflanzflachenmieten und Lagerflächen und zugehörigen (wassergebundenen) Betriebswegen. Zulässig sind weiterhin im erforderlichen Umfang notwendige Wasserflächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

2.3.1 Kerngelande: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen / Gebäude beträgt 15 Meter (begrenzt auf eine Gebäudegrundfläche von 4.000 m²) und 13 Meter (begrenzt auf eine Gebäudegrundfläche von 2.000 m²) über GOK. Die GOK ist mit 156,00 Meter uNN als Bezugspunkt definiert.

2.3.2 Erganzungsgelande: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Überdachungen für Kompostmieten / -lagerflächen) beträgt 7,5 Meter über GOK. Die GOK ist mit 156,00 Meter uNN als Bezugspunkt definiert.

2.3.3 Ausnahmen gelten für Abgas-/Abluftkamine und sonstige technische Aggregate. Deren zulässige Bauhöhe bestimmt sich nach den Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft bzw. nach technischen Erfordernissen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bzw. Länge baulicher Anlagen > 50 Meter ist zulässig.

Die überbaubare Grundfläche wird begrenzt durch die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen für das Kerngelande, das Erganzungsgelande und das Arrondierungsgelande.

A.IV GEMEINSAME FESTSETZUNGEN ZU SO 1 UND SO 2

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die einschlägigen Vorschriften nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die die einschlägigen Bundes-Immissionsschutzverordnungen sind zu beachten.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft für den gesamten Geltungsbereich ergibt unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen ein Ausgleichdefizit von 185.880 Biotopwertpunkten.

2.1 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

2.1.1 Sondergebiet SO1

Im Bereich des Sondergebietes 1 ist zur K 855 hin eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche mit ca. 8.013 m² gemäß Planzeichnung festgesetzt, die zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen / zu unterhalten ist.

Für die Sicherung von Brutmöglichkeiten des Haussperlings und anderer gebaudebrutender Vogelarten ist die dauerhafte Anbringung von 10 Nistkästen am vorhandenen oder entstehenden Gebäudebestand des Plangebiets vorzunehmen.

2.1.2 Sondergebiet SO 2

Ein Streifen randlich der Sondergebietsfläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt, außer im Bereich zum angrenzenden Sondergebiet SO 1. Die Ausgleichsfläche hat eine Mindestbreite von 8 Meter gemäß Planzeichnung und ist als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gesamtlachengroe der Ausgleichsfläche im Plangebiet zu SO 2 beträgt ca. 7.881 m².

Der Pflanzstreifen ist als Hecke mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und dient als Eingrünung des Plangebietes. Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 Meter jeweils Laubbäume in die Strauchpflanzung mit einzubinden. Sträucher sind in einem Pflanzabstand von ca. 1 Meter anzulegen. Die Artauswahl erfolgt ausschließlich gemäß Pflanzliste (Anhang).

Es sind mindestens 10 Nistkästen an Bäumen anzubringen und in naturschutzfachlich geeigneter Weise zu pflegen und zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Die Zaunanlage ist im Bereich der Eingrunungshecke an der Innenseite der Heckenstruktur zum Sondergebiet hin zu errichten.

Die Unterbrechung der Fläche zur Herstellung einer Einfahrt und Ausfahrt auf das Sondergebietsgelande zur K855 ist auf eine Länge von 14 Meter zulässig. Drei weitere Unterbrechungen der Eingrünung sind zur Bewirtschaftung angrenzender Flächen zulässig.

2.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Extern)

Die zusätzlichen externen (außerhalb des Plangebietes liegenden) Ausgleichsflächen zum Ausgleich des Biotopwertdefizits sind über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt und dauerhaft im Hinblick auf Pflege und Bestand zu unterhalten.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Anfallender Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme anfällt, ist in nutzbaren Zustand einer Wiederverwendung zuzuführen (§ 202 BauGB, DIN 18300).

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist entsprechend DIN 18915, nach Bodenarten getrennt zu gewinnen, zu lagern und einer Wiederverwen-

dung zuzuführen. Durchmischungen und Verunreinigungen der Bodenarten sind zu verhindern.

Auffüllungen zur Gelandeprofilierung für die Nutzung des Geländes sind im erforderlichen Umfang zulässig; hierfür darf nur unbelastetes natürliches Gestein und Boden oder unbelastetes Boden-Recyclingmaterial verwendet werden.

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich der mit W / R gekennzeichneten Fläche sind für die Wasserwirtschaft erforderlichen Flächen und technische Einrichtungen zulässig. Die Größe der Rückhaltung bestimmt sich nach der technischen Auslegung / Dimensionierung.

4. Verkehrliche Anbindung, Verkehrsflächen

Das Sondergebiet SO 1 und SO 2 ist verkehrlich über eine neu herzustellende Anbindung an die K855 im Bereich der freien Strecke anzubinden. Die Anbindung ist in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen zu planen und auszuführen.

Die Zufahrt erfolgt im Osten über die K855, Flur 40, Flurstück 58/16 (Gemeinde Hammersbach). Die ausgewiesene Eingrünung darf hier auf einer Breite von 14 Meter unterbrochen werden.

Die Verkehrsflächen im Sondergebiet sind gemäß Zweckbindung zu befestigen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Baugenehmigungsantrage mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN

B.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Dächer

Zulässig sind alle Dachformen.

2. Fassaden

Die Gebäudefassaden sind in grauen / braunen / grünen und blauen Farbtönen anzulegen. Spiegelnde oder metallische Oberflächen sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

3. Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Drahtgitterzaune bis zu einer Höhe von 2,5 Meter zulässig. Im Bereich der Randeingrünung sind diese innerhalb der Hecken bzw. auf deren Innenseite zu errichten. Bodenfreiheit: mind. 0,20 Meter.

4. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbander mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die folgenden Größen nicht überschreiten:

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| a) auf Grundstücksfreiflächen | 1,5 m ² |
| b) an Einfriedungen | 1,5 m ² |
| c) an Gebäuden und Stützmauern | 3,0 m ² |

Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.

Werbeanlagen in grellen Farben, selbst leuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Ruckstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Im Ein- / Ausfahrtsbereich des Firmengeländes ist eine Werbeanlage aus Metall, Stein oder Holzelementen zulässig, nur indirekte Beleuchtung, Maße bis 2,5 Meter Höhe und ca. 15 Meter lang.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehore zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

2. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen

2.1 Löschwasserversorgung und Rückhaltung

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Ein Loschwasservolumen von mind. 192 m³ ist dauerhaft vorzuhalten. Die Löschwassermenge ist regelmäßig zu kontrollieren. Die Rückhaltung von Löschwasser richtet sich nach der Löschwasser-Ruckhalterichtlinie.

2.2 Ausführung der Feuerwehzufahrten

Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Sondergebiet über eine gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (hier: K855) verfügen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeraten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude ausgeführt sein.

3. Kampfmittel

Nach Stellungnahme durch RP im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu ergänzen.

4. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Grünabfälle sind gemäß der hessischen Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe der Wassergefahrdungskategorie 1. Demnach sind bei Planung, Ausführung die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen zu beachten. Die Regelungen sind auch für etwaige Böden oder sonstige mineralische Abfälle je nach Belastung im Einzelfall zu beachten.

5. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

5.1 Zum Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwassers sind insbesondere die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß den rechtlichen Regelungen nach dem WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und der VAWS Hessen (Hessische Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe) sowie den einschlägigen Merkblättern (z.B. Merkblatt Umgang mit mineralischen Abfällen) zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an die Abdichtung von Flächen bei der Lagerung und Behandlung von biologischen und mineralischen Abfällen sowie den Anforderungen an die Entwässerung in Abhängigkeit der Wassergefahrdungseinstufung.

5.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten / abgedichteten Dach- und Verkehrs- und Hofflächen darf nach entsprechender Rückhaltung, Vorbehandlung und Drosselung in den Vorfluter „Riedbach“ eingeleitet werden.

Sondergebiet SO 1 (Bestand): Grundlage für die Entwässerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die für das Sondergebiet bestehende Wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.07.2014 des Main-Kinzig-Kreises, Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum – Abteilung Wasser- und Bodenschutz. Diese schließt die naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung mit ein.

Die Erlaubnis berücksichtigt eine zu uberbauende Fläche von 6.800 m² und von 1.016 m² Dachflächen und eine Einleitmenge von 2 l/s.

Für den Anschluss der zusätzlichen Flächen gemäß den Festsetzungen zum SO 1 gemäß A.II.2 hat der Vorhabenträger beim Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum – Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Main-Kinzig-Kreis, eine neue Erlaubnis zu beantragen.

Die in dieser wasserrechtlichen Erlaubnis festgesetzten Auflagen und Bedingungen sind verbindlich zu beachten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis schließt die Ableitung/Durchleitung durch die unterliegenden Grundstücke

- Gemarkung Rudigheim, Flur 18, Flurstück 13 (Land Hessen)
- Gemarkung Butterstatt, Flur 1, Flurstück 118/2 (Stadt Bruchköbel)
- Gemarkung Butterstadt, Flur 1, Flurstück 45 (privat)

und die Einleitung in den Riedbach im Bereich Flur 1, Flurstück 124/3, Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel, mit ein.

Der Vorhabenträger hat – soweit noch nicht vorliegende – entsprechende privatrechtliche Gestattungen für die Leitung zu erwirken.

Sondergebiet SO 2: Der Vorhabenträger hat für die Dach-, Verkehrs- und Hofflächen für das Sondergebiet SO 2 bzw. für diese zusätzlichen Flächen eine neue wasserrechtliche

Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser in den Riedbach zu beantragen. Die in der Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24.07.2014 festgesetzten Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind zu beachten.

- 5.3 Häusliches und betriebliches Abwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in die öffentliche Kanalisation (Ortskanalisation, vorhandener Sammler DN 250 nach Neuberg) über eine Druckleitung einzuleiten. Die Anschlussbedingungen, insbesondere Lage des Anschlusspunktes und Einleitmenge (Rückhaltung und Drosselung) sind mit der Stadt Bruchköbel abzustimmen.

Die Trasse für den Abwasserkanal ist mit der Trassenführung für die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abzustimmen bzw. soweit möglich sind beide Leitungen in einem gemeinsamen Leitungsgraben zu führen. Die entsprechenden Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger einzuholen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5 (3) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen bekannt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Anlagen

- Zeichnerische Festsetzungen: Plandarstellung Vorentwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewann“, Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt | Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Markobel, 2016
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Stößt auf die kurze Gewann“, Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau Fa. Odenwaller GmbH
- Teil A: Allgemeine Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
- Teil B der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Anlagen

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste (nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehore des MKK, eigene Ergänzungen auf Wunsch des Vorhabenträgers sind *kursiv* aufgeführt)

Heimische, standortgerechte Straucharten für die Heckenpflanzung:

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind wenigstens 3-reihig in kleinen Gruppen und in ausgewogenem Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Pfaffenhütchen und Rosen sollten an den Heckenrand gesetzt werden.

(Kleine) Laubbäume für Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Eiche</i>
Sorbus aucuparia	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>