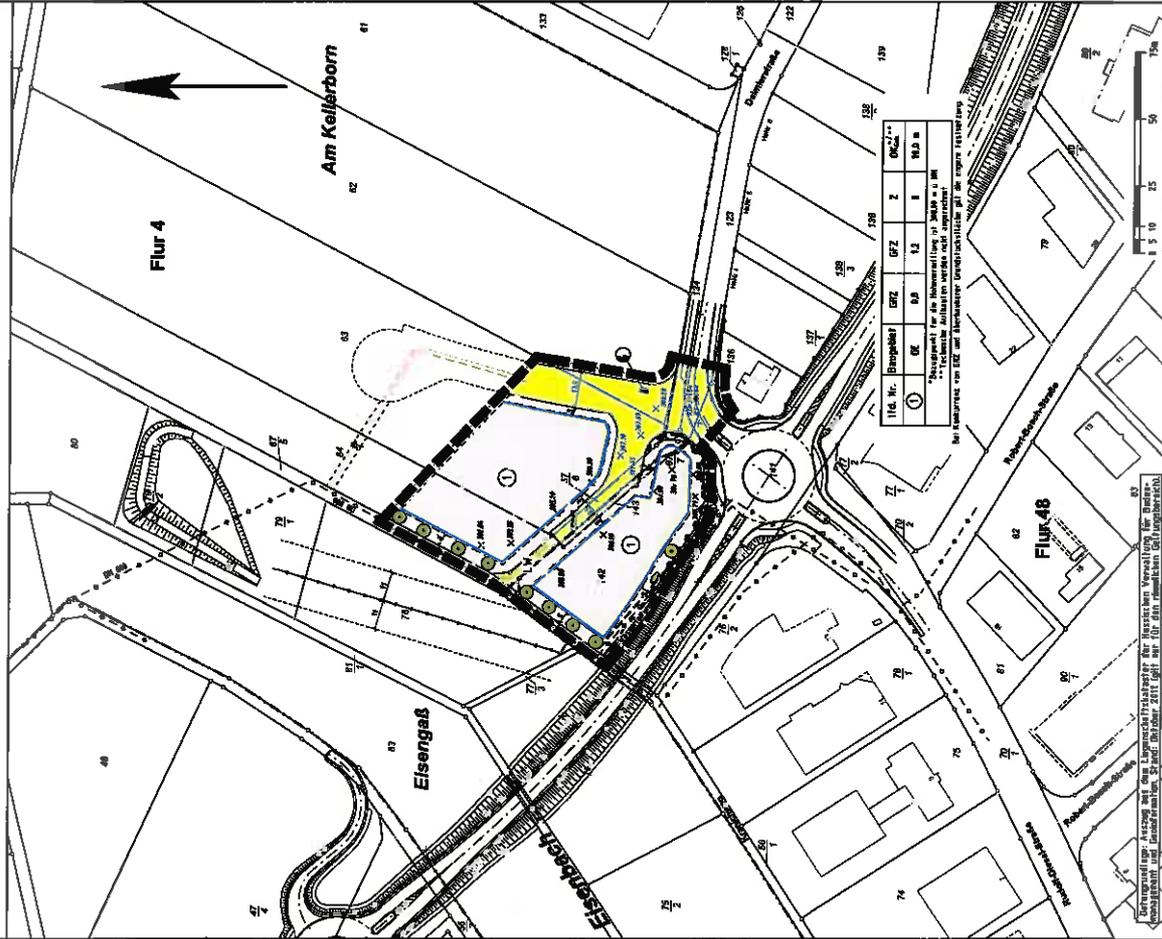


# Stadt Neu-Anspach, Stadtteile Anspach und Westerfeld

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn"

### 1. Änderung und Erweiterung



**Standortbestimmungen**  
 Baugeschicht L.P.F. der Bebauungsplanung vom 22.09.2004 (RStB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2012 (RStB. I. S. 135), zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2012 (RStB. I. S. 135), zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2012 (RStB. I. S. 135), zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2012 (RStB. I. S. 135), zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2012 (RStB. I. S. 135).

**1. Zeichnungslegende**

11	11.1	Flurgrenze
11.2	11.2	Flurgrenze
11.3	11.3	Flurmitte
11.4	11.4	Flurmitte
11.5	11.5	Flurmitte
12	12	Flurmitte
12.1	12.1	Flurmitte
12.2	12.2	Flurmitte
12.3	12.3	Flurmitte
12.4	12.4	Flurmitte
12.5	12.5	Flurmitte
12.6	12.6	Flurmitte
12.7	12.7	Flurmitte
12.8	12.8	Flurmitte
12.9	12.9	Flurmitte
12.10	12.10	Flurmitte
12.11	12.11	Flurmitte
12.12	12.12	Flurmitte
12.13	12.13	Flurmitte
12.14	12.14	Flurmitte
12.15	12.15	Flurmitte
12.16	12.16	Flurmitte
12.17	12.17	Flurmitte
12.18	12.18	Flurmitte
12.19	12.19	Flurmitte
12.20	12.20	Flurmitte
12.21	12.21	Flurmitte
12.22	12.22	Flurmitte
12.23	12.23	Flurmitte
12.24	12.24	Flurmitte
12.25	12.25	Flurmitte
12.26	12.26	Flurmitte
12.27	12.27	Flurmitte
12.28	12.28	Flurmitte
12.29	12.29	Flurmitte
12.30	12.30	Flurmitte
12.31	12.31	Flurmitte
12.32	12.32	Flurmitte
12.33	12.33	Flurmitte
12.34	12.34	Flurmitte
12.35	12.35	Flurmitte
12.36	12.36	Flurmitte
12.37	12.37	Flurmitte
12.38	12.38	Flurmitte
12.39	12.39	Flurmitte
12.40	12.40	Flurmitte
12.41	12.41	Flurmitte
12.42	12.42	Flurmitte
12.43	12.43	Flurmitte
12.44	12.44	Flurmitte
12.45	12.45	Flurmitte
12.46	12.46	Flurmitte
12.47	12.47	Flurmitte
12.48	12.48	Flurmitte
12.49	12.49	Flurmitte
12.50	12.50	Flurmitte
12.51	12.51	Flurmitte
12.52	12.52	Flurmitte
12.53	12.53	Flurmitte
12.54	12.54	Flurmitte
12.55	12.55	Flurmitte
12.56	12.56	Flurmitte
12.57	12.57	Flurmitte
12.58	12.58	Flurmitte
12.59	12.59	Flurmitte
12.60	12.60	Flurmitte
12.61	12.61	Flurmitte
12.62	12.62	Flurmitte
12.63	12.63	Flurmitte
12.64	12.64	Flurmitte
12.65	12.65	Flurmitte
12.66	12.66	Flurmitte
12.67	12.67	Flurmitte
12.68	12.68	Flurmitte
12.69	12.69	Flurmitte
12.70	12.70	Flurmitte
12.71	12.71	Flurmitte
12.72	12.72	Flurmitte
12.73	12.73	Flurmitte
12.74	12.74	Flurmitte
12.75	12.75	Flurmitte
12.76	12.76	Flurmitte
12.77	12.77	Flurmitte
12.78	12.78	Flurmitte
12.79	12.79	Flurmitte
12.80	12.80	Flurmitte
12.81	12.81	Flurmitte
12.82	12.82	Flurmitte
12.83	12.83	Flurmitte
12.84	12.84	Flurmitte
12.85	12.85	Flurmitte

**Verfahrensvermerkungen**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.05.2012.  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.05.2012.  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.05.2012.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

**Ausfertigungsmerkmale:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung erforderlichen Verfahrensvoraussetzungen eingehalten wurden sind.  
 Neu-Anspach, den ...

**Verfahrensvermerkungen:**  
 Der Aufstellungsbeschluss ist durch ordentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in ...  
 Neu-Anspach, den ...

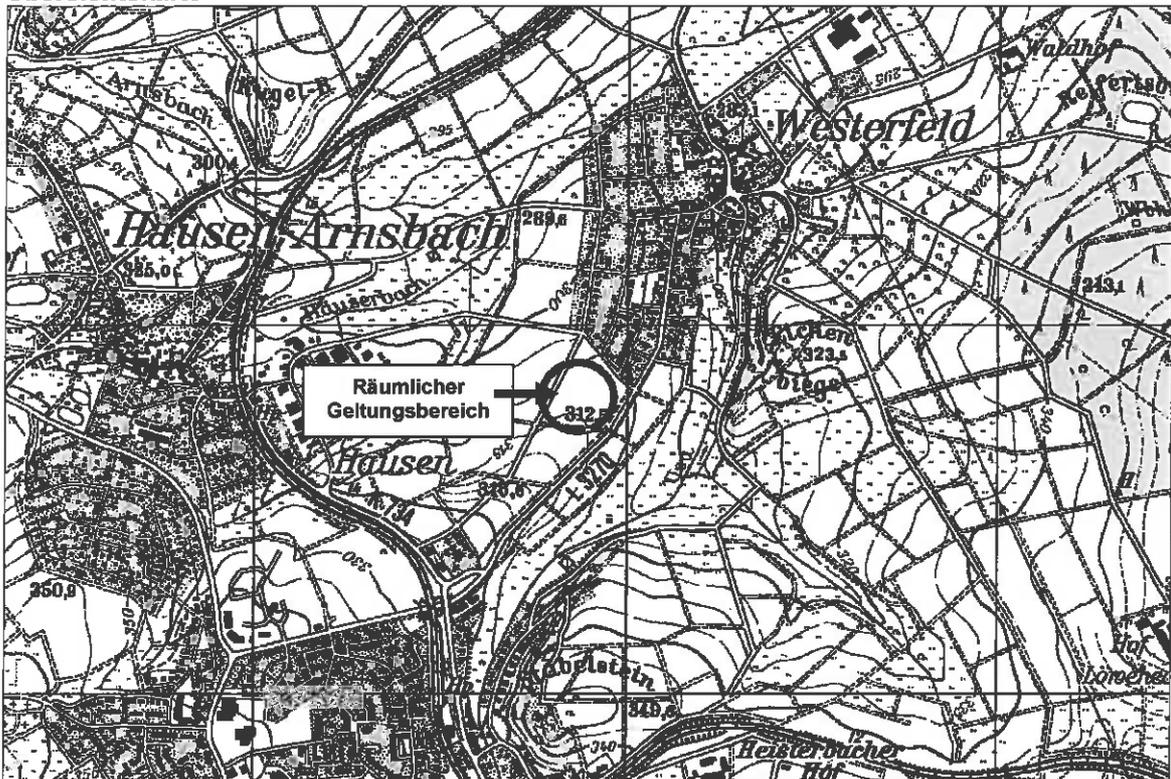


**Zustimmendes Ministerium:**  
 Ministerium für Raumordnung, Landesentwicklung und Städtebau  
 4. Staat: Neu-Anspach, Stadtteile Anspach und Westerfeld  
 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn"  
 1. Änderung und Erweiterung  
 Entwurf

## Textliche Festsetzungen

Planstand 21.11.2012: Entwurf

Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OK Geb. */**
1	GE	0,8	1,2	./.	II	10,00 m
*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 308,00 m ü. NN.						
** Technische Aufbauten werden nicht angerechnet.						
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.						

## 2 Textliche Festsetzungen

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

#### 2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.1.1.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

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

2.2.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

### 2.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent (LEK) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

- $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
- $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Die Emissionshöhe der Quelle beträgt 2 m relativ über Gelände. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsberechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu verwenden.

Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, d.h. ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet zu ermitteln. Die Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.“

### 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.4.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind mit Ausnahme von Fahrbahnüberdachungen zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasuum, Anthemis tinctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte.

Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.

- 2.4.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.4.6. zzgl. *Crataegus laevigata* (z.B. 'Paul's Scarlett') und *Corylus colurna* (Baumhasel).

Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m<sup>2</sup> große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

- 2.4.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).

**Artenliste**

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Tilia cordata – Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5$  m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.4.4 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.4.6.

- 2.4.5 Anpflanzung von Laubstrüchern gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.4.6.

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.4.6 Artenlisten für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: 3 xv., m.B., 14-16;  
Bäume 2. Ordnung: 2 xv., 100-150;  
Sträucher: 2 xv., 100-150

**Bäume 1. Ordnung:**

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

**Bäume 2. Ordnung:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina agg.

**2.5 Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

2.5.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden als Ausgleich insgesamt 50.918 Punkte aus der nachfolgend genannten Maßnahme (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach) zugeordnet.

Maßnahme Nr. 27: Gemarkung Rod am Berg, Flur 3, Abt. 114/115 (Flst. 7): Umwandlung Fichtenbestand in Eichenaufforstung

Von den insgesamt zugeordneten Maßnahmen / Punkten entfällt ein Anteil von 75 % auf die Baugrundstücke und ein Anteil von 25 % auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

**3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften****3.1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lediglich Firmenlogos dürfen die realisierte Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sowie selbstleuchtende Firmenlogos. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist je eine Mastwerbeanlage (Pylon) bzw. die für den Betrieb der Tankstelle erforderliche Preistafel zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

**3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und -umfahrten werden hiervon nicht erfasst.

**3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.3.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.4.6 abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.

- 3.3.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3.4.1 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Es ist mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

- 3.3.3 Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.

#### 3.4 **Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

##### **Artenliste**

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

- 3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.o.).

#### 4 **Nachrichtliche Übernahme**

Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 5 **Hinweise**

##### 5.1 **Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

- 5.1.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 5.1.2 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

## **5.2 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

### **Feldlerche:**

Unter Berücksichtigung von Summationseffekten mit anderen Bauprojekten ist als Ausgleich und vorgreifende Maßnahme (CEF) umgehend ein Konzept zu erarbeiten, in dem durch biotopaufwertende Maßnahmen im direkten Umfeld des Bauprojekts ein Ausgleich für die zu erwartenden Lebensraumverluste für die Feldlerche geschaffen wird.

### **Rebhuhn:**

Unter Berücksichtigung von Summationseffekten mit anderen Bauprojekten ist als Ausgleich und vorgreifende Maßnahme (CEF) umgehend ein Konzept zum Schutz der Rebhuhnpopulation zu entwickeln, dass die Aspekte der Biotopvernetzung und der Bereitstellung von Blühflächen als Nahrungsangebot, sowie ausreichenden Rückzugsraum umfasst.

## **5.4 Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neu-Anspach durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ erlassen hat.



Stadt Neu-Anspach

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“  
1. Änderung und Erweiterung**

Planstand: 21.11.2012

**Entwurf**

**Bearbeiterin**

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

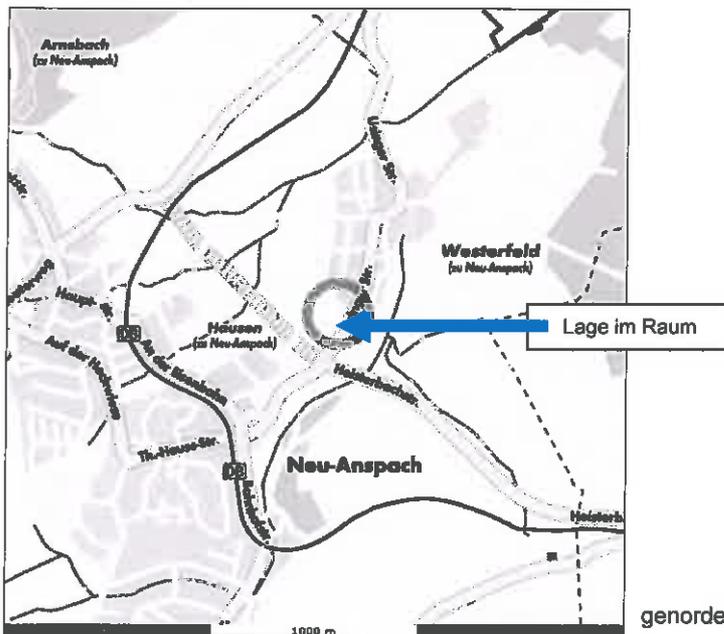
## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
2	Inhalt und Festsetzungen .....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.1.1	Gewerbegebiet.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Vollgeschosse.....	9
2.2.4	Gebäudehöhe .....	10
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4	Verkehrerschließung .....	11
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	11
4.2	Äußere/Innere Erschließung .....	11
4.3	Anbindung an den ÖPNV.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	12
6	Belange des Immissionsschutzes.....	12
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	14
7.1	Wasserversorgung .....	14
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung .....	15
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	15
7.4	Heilquellenschutzgebiet.....	15
7.5	Bodenversiegelung .....	15
7.6	Überschwemmungsgebiete.....	15
7.7	Abwasser.....	15
7.8	Oberirdische Gewässer.....	16
7.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten .....	16
8	Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren .....	16
8.1	Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz .....	16
9	Denkmalschutz .....	18
10	Bodenordnung .....	18
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	18
12	Orts- und Gestaltungssatzung .....	19

12.1	Werbeanlagen.....	19
12.2	Einfriedungen.....	19
12.2.1	Stellplätze.....	20
12.2.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	20
13	Nachrichtliche Übernahme.....	21
14	Hinweise.....	21
15	Verfahrensstand.....	21

/Anlagen

Abb. Übersichtskarte – Auszug aus dem gültigen Ortsplan



genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Konzeption, durch die Verlängerung der Heisterbachstraße<sup>1</sup> einen Lückenschluss zwischen den überörtlichen Verkehrswegen herbeizuführen, um die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete besser anzubinden. Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen<sup>2</sup>, die den Gesamtbereich umfassen wurden eingeholt und in den städtischen Gremien beraten. Im Mittelpunkt der Planung standen die Spiegelung des Gewerbegebietes „Am Burgweg“, die Anlage einer „Grünen Lunge“ sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der Michelbacher Straße. Für Letztere wurde durch den Bebauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ im Jahr 2006 Planungsrecht geschaffen. Um konkreten Nachfragen eines in Neu-Anspach ansässigen Unternehmens nach Grundstücken für gewerbliche Zwecke in einer Größenordnung von mindestens 15.000 m<sup>2</sup> nachkommen zu können, wurde das im Bereich Am Kellerborn bestehende Potenzial an Gewerbeflächen mobilisiert und durch den Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt im Jahr 2007 das erforderliche Planungsrecht geschaffen.

Für die Realisierung der Gesamtentwicklungskonzeption für die Stadt Neu-Anspach zwischen den Stadtteilen Westerfeld und Anspach wurden folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt, deren Vollzug in der Örtlichkeit bereits deutlich sichtbar ist.

- Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (Satzungsbeschluss 11/2006)
- Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt (Satzungsbeschluss 06/2007)
- Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA (Satzungsbeschluss 09/2008)
- Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. BA (Satzungsbeschluss voraussichtlich 12/2012) darüber hinaus wurden in den Bereichen der 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ Anpassungen an den tatsächlichen Straßenverlauf der Heisterbachstraße (3. BA) vorgenommen, um entstandene Restflächen einer Nutzung durch die angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbebetriebe zuführen zu können.

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt sieht eine unmittelbare Erschließung von dem Knotenpunkt (Kreisverkehr) Heisterbachstraße (3. BA) vor und setzt im Nordwesten davon ein rd. 2.500 m<sup>2</sup> umfassendes Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO fest. Für diese Fläche gibt es nunmehr zwei konkrete Interessenten, ein Schnellrestaurant und eine Tankstelle. Die Stadt Neu-Anspach hat starkes Interesse daran, beiden Interessenten die Möglichkeit einer Ansiedlung in diesem Bereich zu schaffen, da keine Standortalternativen bestehen.

Planziel des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Ansiedlung von zwei Interessenten. Die geplanten Ansiedlungen erfordern eine Anpassung der Erschließung, die Modifikation des innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA liegenden o.g. Gewerbegebietes sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes um rd. 3.000 m<sup>2</sup> in Richtung Norden.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

---

<sup>1</sup> Bebauungspläne „Heisterbachstraße“ 3. BA (Satzungsbeschluss 11/2008) und 4. BA (Satzungsbeschluss voraussichtlich 12/2012)

<sup>2</sup> Städtebauliches Gestaltungskonzept, Planungsbüro Holger Fischer, Linden 1998 auf der Basis der Variantenuntersuchungen zur Verlängerung der Heisterbachstraße, IBS, Dietzenbach

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Arnsbach Flur 48 Flst. Nr. 123 (Daimlerstraße) und 134 (Wegeparzelle) je teilweise und 142 sowie in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flst. Nr. 62 , 63, 64, 67/5 je teilweise und 67/6.

Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Bebauungsplan entsprechen dem ALK mit Stand vom Oktober 2011.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftliche Flächen und anschließend der Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (Satzung 2006)
Westen	Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (2006)
Süden	Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA (2008) und Gewerbegebiet „Am Burgweg“ (Bebauungsplan Nr. IV/10 „Am Burgweg“ 1. Änd. vom 11/1995)
Osten	Landwirtschaftliche Flächen und anschließend der Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. BA (2007)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,78 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub> rd. 0,59 ha sowie die Verkehrsfläche rd. 0,19 ha.

Abb. Luftbild



genordet, ohne Maßstab

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

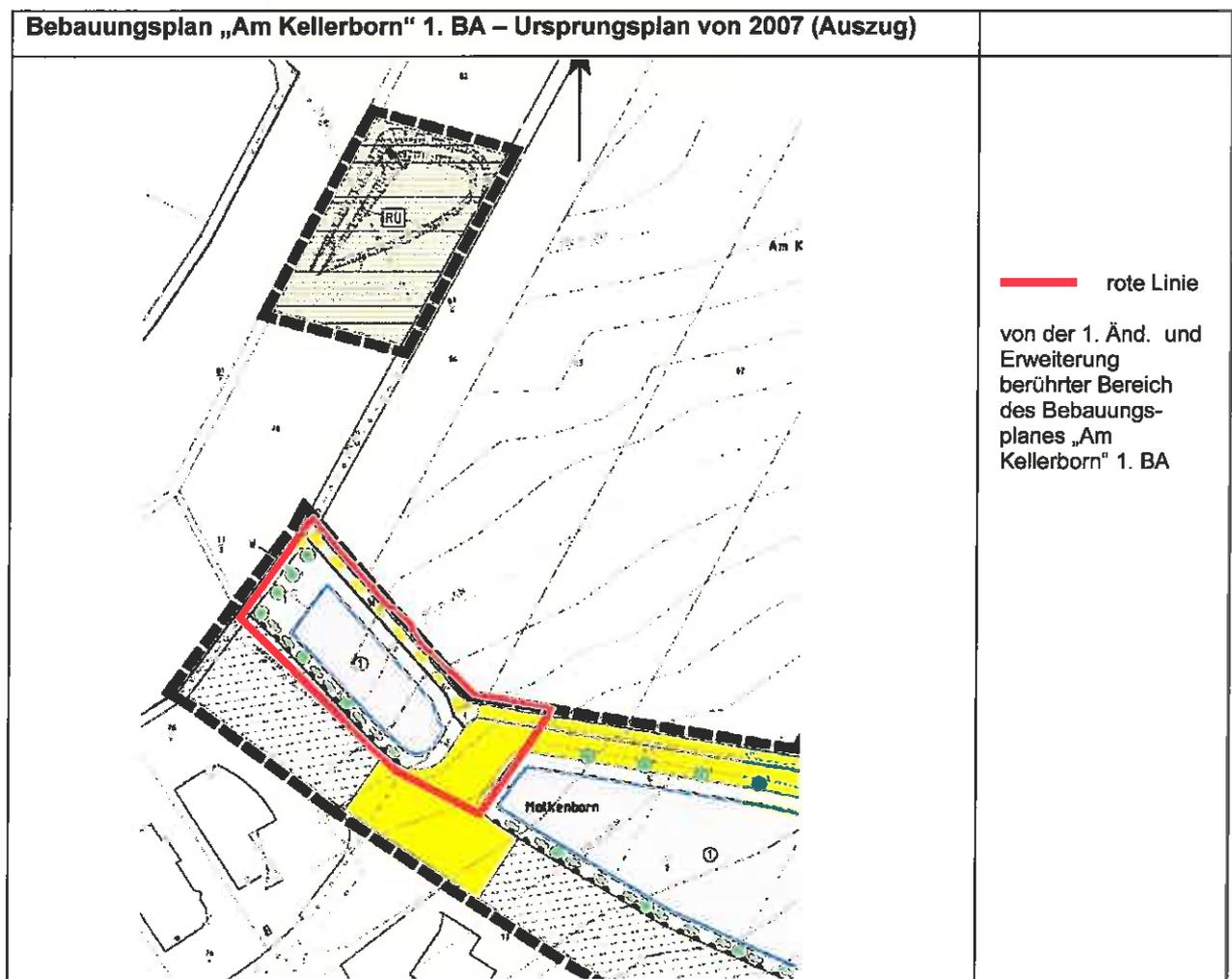
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb der im **Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP 201 0 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gewerblichen Baufläche, geplant. Gemäß Kapitel 3.4.2 „Gewerbliche Bauflächen“ stellt die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugleich die Festlegung des „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Der o.g. Bebauungsplanentwurf kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

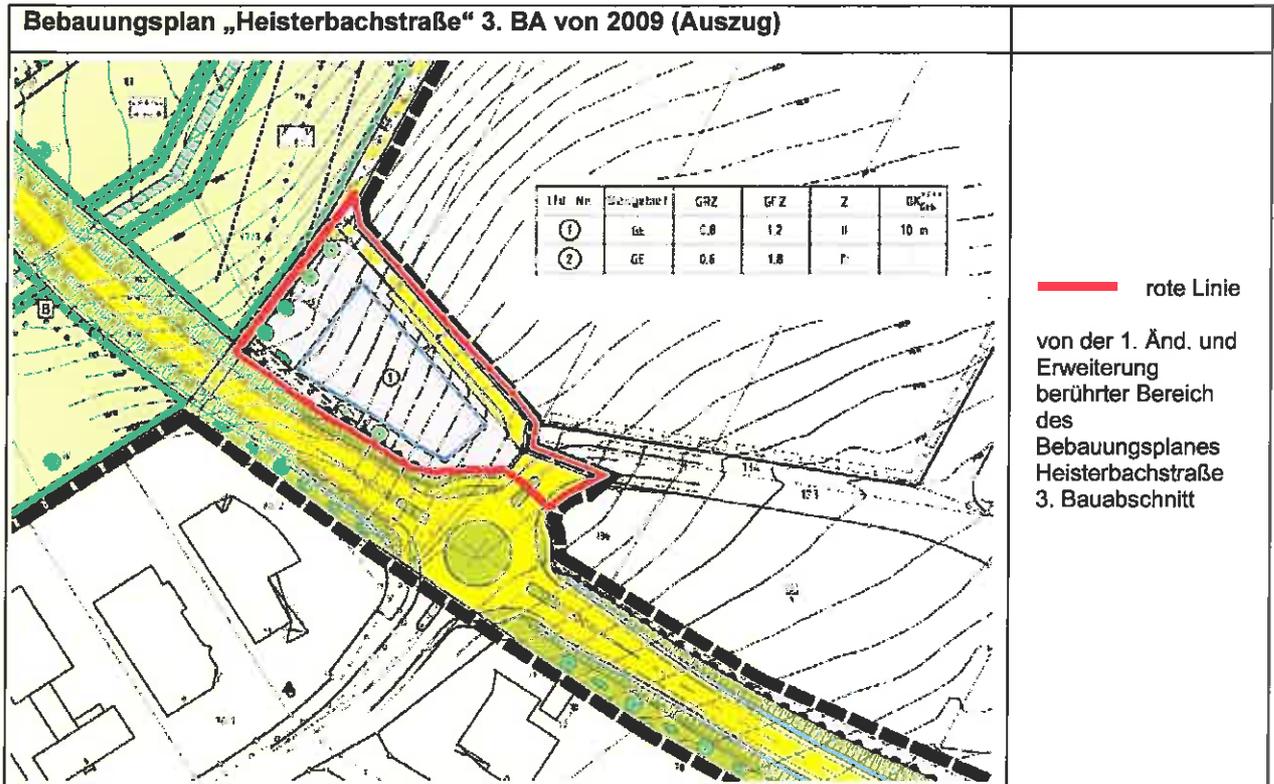
Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt (2007) sowie der für den Bereich primär „Gewerbegebiet“ i.S. § 8 BauNVO festsetzt. Der Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA ersetzt nach seinem Inkrafttreten (2009) für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt. Im Mittelpunkt stand hierbei die Anpassung der Bauflächen an die nunmehr konkrete Lage der Heisterbachstraße. Die hier getroffenen Festsetzungen werden in die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ aufgenommen. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der Flächen um rd. 3.000 m<sup>2</sup> in Richtung Norden vor, um das Baurecht für die geplanten Ansiedlungen zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt von 2007 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt (2009) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung ersetzt<sup>3</sup>.

#### Abbildungen: Auszüge aus den Plankarten der Bebauungspläne



<sup>3</sup> „Lex posterior derogat legi priori“ (lat.: „Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“)



## 2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

*Die von dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung betroffenen Festsetzungen des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. BA und soweit erforderlich die entsprechende Kommentierung werden im Folgenden Kursiv geschrieben.*

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahme nicht vor:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten<sup>4</sup>, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO<sub>1990</sub> einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst. Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Neu-Anspach das der Stadt im RegFNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.
2. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Die unter Ziffer 2 aufgeführte „Selbstproduzentenklausel“ wurde auf Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei der Tankstelle einschließlich des zugehörigen Shops nicht um klassischen Einzelhandel handelt und diese insofern nicht von der Festsetzung betroffen ist.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

---

<sup>4</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung trägt diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO Rechnung. Hierbei bedeuten:

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche darf die durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden,

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf den natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der Zweck entsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

### 2.2.3 Vollgeschosse

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung anzuwenden. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

**Die vorgenannten Parameter zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:**

#### 2.2.4 Gebäudehöhe

Da im Gewerbebau, insbesondere bei Hallen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vielfach kein geeignetes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude darstellt, wird alternativ eine Gebäudeoberkante gesetzt. Diese entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinen-technischen Anlagen für die Gebäude unberührt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im Folgenden beschrieben festgesetzt und begründet:

##### Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan weist die Flächen nördlich der Heisterbachstraße als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 bei zulässigen 2 Vollgeschossen aus. Hier sind eher kleinteilige Gewerbeeinheiten geplant, wie sie sich auf der anderen Seite der Heisterbachstraße wieder spiegeln und der konkreten Nachfrage entsprechen.

*Die Festsetzungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. BA und werden in dieser Form auch auf den Bereich der Erweiterung übertragen.*

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung: Zugelassen werden Bauhöhen ( $OK_{\text{Geb.}}$ ) von max. 10 m gemessen über dem Bezugspunkt 308,00 m ü. NN. Die Festsetzung ermöglicht die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die konkret geplante Bebauung durch ein Schnellrestaurant und eine Tankstelle.

*Die Festsetzungen entsprechen bis auf den unteren Bezugspunkt denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. BA und werden in dieser Form auch auf den Bereich der Erweiterung übertragen.*

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte. Klarstellend wird ausgeführt, dass Stellplätze und Nebenanlagen regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, um die Anpflanzung einer Baumreihe zu ermöglichen.

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert, um die Ansiedlung des konkreten Unternehmensgegenstandes zu ermöglichen. Die eingriffsbestimmende Grundflächenzahl bleibt jedoch unverändert.*

Wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. aufgrund von Teilungen die vollständige Ausschöpfung der Grundfläche nach GRZ nicht zulassen, stellt dies keinen Widerspruch dar. Hier ist auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.1999 Bezug zu nehmen<sup>5</sup>, dessen Leitsatz lautet:

*Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass dem Grundstückseigentümer auf der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle oder eine weitgehende Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten (höchst-)zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ermöglicht wird.*

Zur Begründung ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen erfüllen. Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche den Umfang der Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen limitiert - Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

#### **4 Verkehrserschließung**

##### **4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz**

Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt an die Heisterbachstraße und somit unmittelbar über die L 3270 und die K 723. Über diese Wege ist auch die Bundesautobahn (BAB A 5) zu erreichen.

##### **4.2 Äußere/Innere Erschließung**

Die Verkehrserschließung des (geplanten) Gewerbegebietes erfolgt über die Heisterbachstraße (s.o.). Die Innere Erschließung orientiert sich an dem vorhandenen Wegenetz und den erforderlichen Grundstückszuschnitten.

Der Weg im Westen des Flst. Nr. 67/5 steht einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer Befahrung als Wendeweg auch nach Vollzug des Bebauungsplanes zur Verfügung. Die Fläche, die als „Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, steht allerdings für eine Befahrung nicht zur Verfügung, da mittelfristig neben dem Ausbau der Fahrspur auch ein Ausbau der Seitenbereiche vorgesehen ist. Bei dem Fortgang der Planung (2. BA) wird die Straße in Richtung Norden weiter ausgebaut. Lage und Ausdehnung wurden bereits informell im Bebauungsplan dargestellt. Der Zuschnitt der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen folgt dem konkret nachgewiesenen Bedarf und den geplanten Erweiterungsabsichten.

---

<sup>5</sup> Az. 4 BN 24.99 BauR<sup>12/99</sup>, S. 1435

#### 4.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Das Gewerbegebiet Am Burgweg wird derzeit von der Buslinie 502 angefahren. Der Haltepunkt Rudolf-Diesel-Straße wird in der Hauptverkehrszeit in einer Taktfrequenz von bis zu 30 Minuten angefahren und ist fußläufig gut zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.500 m Entfernung im Ortsteil Anspach und ist über die o.g. Buslinien angebunden.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand.

#### 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch den ergänzten Umweltbericht und die Festsetzung der Kompensation für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach sowie den Artenschutz ausdrücklich gewürdigt. Hierzu wird auf den dem Planverfahren anliegenden Umweltbericht sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 11/2012) hingewiesen.

#### 6 Belange des Immissionsschutzes

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An das Plangebiet grenzen im Westen ein landwirtschaftlicher Weg und eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen, im Norden landwirtschaftliche Flächen sowie in rd. 245 m Entfernung Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO an. Im Osten schließen sich Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie das Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ 1. BA und im Süden begrenzt die Heisterbachstraße das Plangebiet.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Gleichwohl wird auch hier auf die Erwägungen und die Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt durchgeführt wurden Bezug genommen:

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes ebenfalls zu beachten. Es wurde zum Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt eine „Schalltechnische Prognose“ erarbeitet, die die folgenden Aufgabenstellungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet hat<sup>6</sup>:

In der Schalltechnischen Prognose wurde geprüft, inwieweit nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei bestimmungsgemäßer Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche ausreichende Abstände zur bestehenden/geplanten Wohnbebauung vorliegen.

Zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass alleine aus den gegebenen Abständen keine ausreichende Pegelminderung erreicht werden kann, ist eine Gliederung/Emissionskontigientierung der Gewerbegebietsfläche nach DIN 45691 vorzunehmen. Bezugnehmend auf die bestehende und geplante Möglichkeit, einen Schutzwall im Norden des Gewerbegebietes anzulegen wird geprüft, welche Pegelreduzierung durch welche Schütthöhen erreicht werden kann.

Im Ergebnis gelangt die schalltechnische Untersuchung zu der Auffassung, dass kein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz besteht. Begründet wird dies damit, dass die maximalen Emissionskontingente für Gewerbegebiete zu keinen Konflikten mit der Wohnnutzung führen.

Die Gutachter unterbreiten jedoch einen Vorschlag für eine Festsetzung zum vorsorglichen Immissionsschutz. Begründet wird dies damit, dass die Festsetzung im Genehmigungsverfahren die Vorbelastungsermittlung für Teilflächen erleichtere. Die Stadt Neu-Anspach greift die Empfehlung auf und trifft im Bebauungsplan vorsorglich die folgende Festsetzung:

*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:*

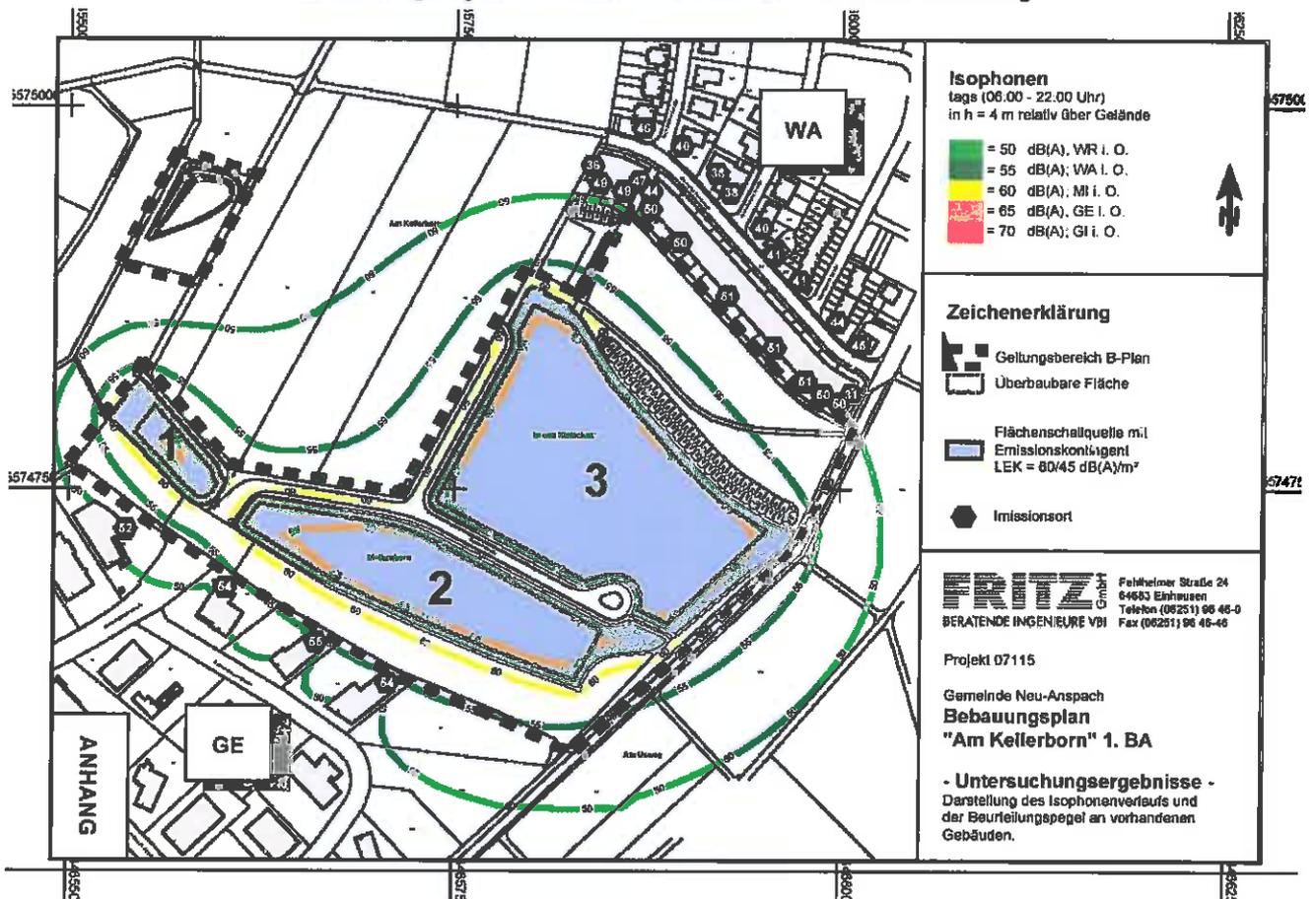
- $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
- $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

*Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Die Emissionshöhe beträgt der Quelle beträgt 2 m relativ über Gelände. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsberechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu verwenden.*

*Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, d.h. ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet zu ermitteln. Die Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.“*

<sup>6</sup> FRITZ GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung: Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007

## Übersichtskarte – Untersuchungsergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung:



Abschließend wird im Gutachten folgendes ausgeführt:

**„Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass auch unter Berücksichtigung maximaler Emissionen im Plangebiet das Planvorhaben zu keinen Schallimmissionskonflikten an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen führt.“**

Die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007, FRITZ Beratende Ingenieure GmbH wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt. Die Ergebnisse werden auf die hiermit vorliegende 1. Änderung und Erweiterung übertragen.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt.

## 7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

## 7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

## 7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

## 7.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

## 7.6 Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## 7.7 Abwasser

Das Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den westlich des Plangebietes gelegenen Mischwassersammler eingeleitet, der zum Regenüberlaufbecken B 5 führt. Das getrennt gesammelte Oberflächenwasser soll über ein zentrales Rückhaltebecken westlich des Plangebietes dosiert dem Eisenbach zugeleitet werden.

Diese Ausführungen gelten auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ sowie die ebenfalls hier in Rede stehende kleinräumige Erweiterung (weniger als 3.000 m<sup>2</sup>). Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Die erforderliche Zuleitung zum Regenrückhaltebecken wird unverbindlich in der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt.

## 7.8 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

## 7.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

# 8 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

## 8.1 Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Unter Berücksichtigung der Belange wird auf Folgendes hingewiesen:

1. *Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblattes W 405 (1.600 l/min über 2 Stunden) muss sichergestellt sein. Kann die Versorgung nicht aus dem Rohrnetz gewährleistet werden, sind für den Löschbereich, d.h. Entnahmestellen im Umkreis von 300 m, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Behälter muss dem nicht durch das Rohrnetz abgedeckten Grundschutz entsprechen.*
2. *Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet werden.*
3. *Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zu schaffen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brandschutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehrleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.*
4. *Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge entsprechend DIN 14090 am Ende von Sackgassen sind vorzusehen.*

Die **Syna GmbH** weist in der Stellungnahme vom 12.11.2012 darauf hin, dass sie unter der Voraussetzung keine Bedenken anmelden, wenn die bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Darüber hinaus bittet die Syna GmbH um die Aufnahme der folgenden Hinweise:

- ☐ Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie, unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

- Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen und der Neuerrichtung einer Transformatorstation aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.
- Hier weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, vorab, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation im nahe liegenden Bereich, westlich des Bebauungsplans vorzusehen. Zur Errichtung unserer Transformatorstation ist uns ein Grundstück von 4x3, 5 m zur Verfügung zu stellen, welches wir käuflich erwerben. Die Lage des Stationsgrundstückes ist im beiliegenden Plan in „rot“ markiert. Wir bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen. Diesbezüglich setzen Sie sich bitte mit unserem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Hörschelmann, Tel. 069-3107-2578, in Verbindung.
- Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.
- Für unsere 20kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich der Baumaßnahme verlaufen, sind die im Anschluss genannten Sicherheitshinweise zur Vermeidung von Unfällen unbedingt zu beachten.
- Der Abstand zu unseren 20 kV-Freileitungen ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten.
- Der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitungen beträgt 22 m, jeweils 11 m links und rechts der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdeter Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.
- Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20 kV-Freileitungen sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft.
- Da schon die Annäherung an die 20 kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.
- Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 20kV-Freileitungen geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist nicht gestattet.
- Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.
- Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.
- Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.
- Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.
- Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** hat mit Schreiben vom 14.11.2012 zu dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 10 Bodenordnung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung einer Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB.

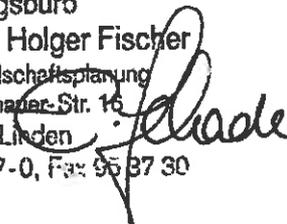
## 11 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Höhe der der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können im jetzigen Planungsstadium noch nicht mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



## Teil B

### 12 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

#### 12.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zu der Heisterbachstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben und die zur Selbstdarstellung erforderliche Größe von erfahrungsgemäß 1,5 m Schrifthöhe nicht überschreiten. Lediglich Firmenlogos dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 50 cm überschreiten.

Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Um Störwirkungen für nachtaktive Insekten gering zu halten, dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist je eine Mastwerbeanlage (Pylon) bzw. die für den Betrieb der Tankstelle erforderliche Preistafel zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein.

Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 12.2 Einfriedungen

Für die beiden Baugebiete gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzapflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3.4.1 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.

### 12.2.1 Stellplätze

Für Pkw-Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist<sup>7</sup>.

### 12.2.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt. Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Fürsprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommt: Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann.

Schließlich wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

---

<sup>7</sup> Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzwelligeren Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffauskämmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne dass hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittsteinfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewährt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann - insbesondere auch unter Berücksichtigung der wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätze - eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

## Teil C

### 13 Nachrichtliche Übernahme

Als Nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

## Teil D

### 14 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Belange des Artenschutzes
- die Satzung der Stadt Neu-Anspach über die Nahwärmeversorgung des Gewerbegebietes „Am Kellerborn“ (Nahwärmeversorgungssatzung)

### 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 15.05.2012, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_  
Bekanntmachung: \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: \_\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_, Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: \_\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_

### Anlagen/(sofern beiliegend)

Anlage 1 - Umweltbericht, IBU Staufenberg (11/2012)

Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg (10/2012)

Anlage 3 - Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007, FRITZ  
Beratende Ingenieure GmbH