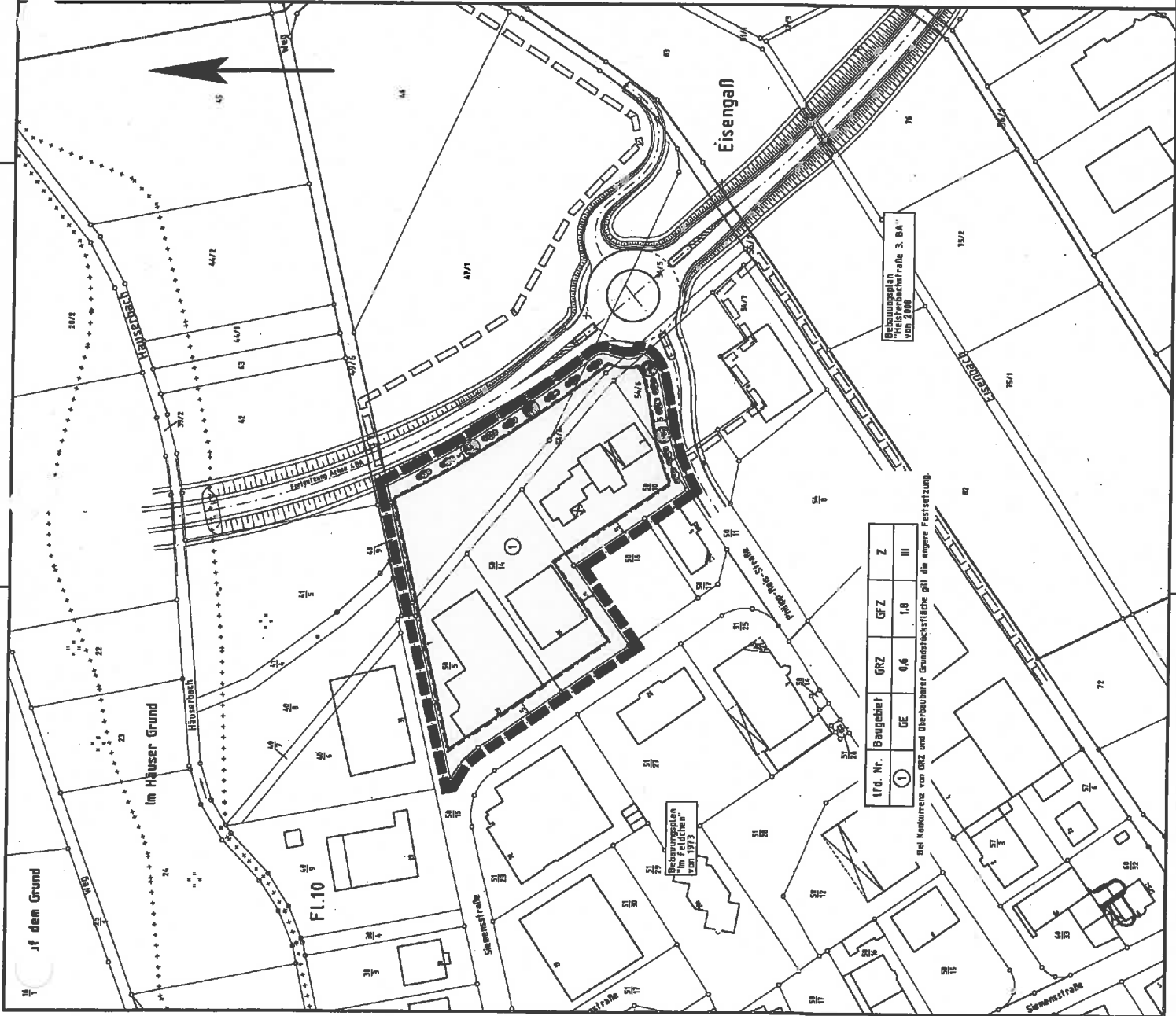


**Zeichenerklärung**

1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1	Flurgrenze
1.1.1	Flurnummer
1.1.2	Polygonepunkt
1.1.3	Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstäben
1.1.5	Planzeichen
1.2	Art der baulichen Nutzung
1.2.1	Gewerbegebiet
1.2.1.1	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2	Geschossflächenzahl
1.2.2.1	GRZ
1.2.2.2	GRZ
1.2.2.3	Z
1.2.3	Bauweise, Baugewölben, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Planungsa, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.4.2	Anpflanzung von Laubträufern
1.2.5	Sonstige Planzeichen
1.2.5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes





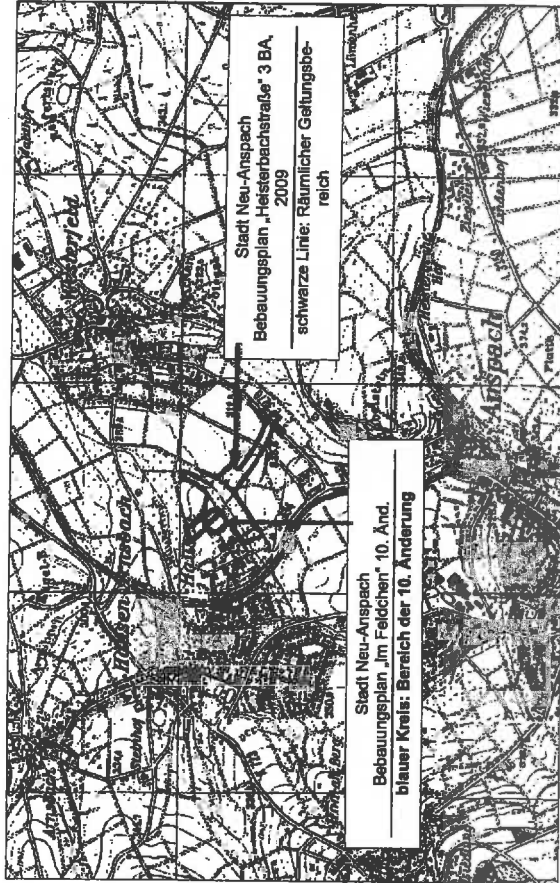
**Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach  
Bebauungsplan „Im Feldchen“ 10. Änderung**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Textliche Festsetzungen**

Planstand 05.01.2011; Fassung zum Satzungsbeschluss

**Übersichtskarte**



Stadt Neu-Anspach  
Bebauungsplan „Im Feldchen“ 10. Änderung  
blauer Kreis: Bereich der 10. Änderung

Stadt Neu-Anspach  
Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3 BA,  
2009  
schwarze Linie: Räumlicher Geltungsbereich

genordet, ohne Maßstab

**Nutzungsmatrix**

Lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	GE	0,6	1,8	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

**2 Textliche Festsetzungen**

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

**2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**  
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

**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 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

**2.3.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form dauerhaft zu begrünen.**

**2.3.2 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 2.3.5 zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Paul's Scarlet') und Corylus colurna (Baumhasel).**

**2.3.3 Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.**

**2.3.3 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 anzuliegende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

**2.3.4 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.3.5.:**

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 ge-

genüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

### 2.3.5 Artenlisten für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

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

#### Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn  
Spitzahorn  
Walnuss  
Juglans regia  
Vogelkirsche  
Prunus avium  
Stieleiche  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Tilia cordata  
Winterlinde  
Gemeine Esche  
Buche

#### Bäume 2. Ordnung:

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

#### Sträucher:

Roter Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Rote Heckenkirsche  
Krauzdorn  
Hundsrose  
Wolliger Schneeball  
Faulbaum  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Cretaeagus monogyna / laevigata  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Viburnum lantana  
Frangula alnus

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße 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. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

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

Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -umfahrten werden

hiervon nicht erfasst.

### 3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern gem. Artenliste 2.3.5 abzupflanzen (einhellige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.

### 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 Grundstücksflächen 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. 2.3.5).

### 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 ortsnah versickert, versiebelt 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).

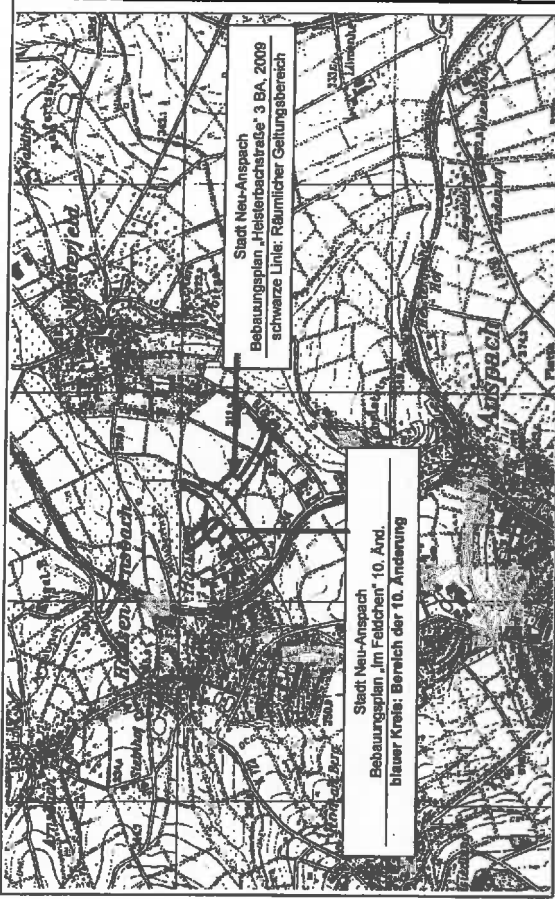
#### 5.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erarbeiten 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





### Übersichtskarte



genordet, M 1:25.000

Stadt Neu Anspach, Stadtteil Hausen-Arnstach

### Begründung zur 10. Änderung des

### Bebauungsplanes

### „Am Feldchen“

Planstand 05.01.2011

### Inhalt

1. Veranlassung und Planziel .....	3
1.1 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3. Übergeordnete Planungen .....	4
3.1 Regionalplanung .....	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
4. Inhalt und Festsetzungen .....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.1.1 Gewerbegebiet .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5. Verkehrsflächen .....	8
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	8
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	9
8. Sonstige Infrastruktur .....	10
8. Bodenordnung .....	10
8. Orts- und Gestaltungssatzung .....	11

### Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

### 1. Veranlassung und Planziel

Zwischen der Trasse Heisterbachstraße, 3. und 4. Bauabschnitt und dem Gewerbegebiet Im Feldchen werden nach Vollzug des Straßenbaus Restflächen in einer Größenordnung von rd. 2.000 m<sup>2</sup> entstehen, die sich zur Erweiterung der dort angrenzenden Gewerbegrundstücke in der Siemensstraße 33 und 35 und der Philipp-Reis-Straße 7 eignen. Seitens eines Eigentümers wurde bereits ein konkreter Bedarf z.B. zum Bau einer Fertigungshalle formuliert.

Die „Restfläche“ wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. BA von 2009 als Gewerbegebiet festgesetzt. Planziel des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 10. Änderung ist insofern die Modifikation der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche. Die westlich angrenzenden Flächen der von der Planung betroffenen Grundstücke bis zur Siemensstraße wurden zur Klarstellung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Festsetzungen die der Bebauungsplan Im Feldchen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung trifft, wurden bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt gewürdigt. Die hiermit vorliegende Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

#### 1.1 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Die hier in Rede stehende 10. Änderung berührt einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Feldchen“ und „Heisterbachstraße“ 3. BA, und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o.g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 10. Änderung umfasst die Flächen Gemarkung Hausen-Amsbach Flur 10, Flst. Nr. 47/1 tlw., 50/5, 50/10, 50/14 und 54/4, 54/5 und 54/6 tlw..

Der Bebauungsplan „Im Feldchen“ 10. Änderung greift teilmäßig in den Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt von 2009 ein. Betroffen hiervon sind das Flst. Nr. 47/1 tlw., 47/1 tlw. und 54/6 tlw.. Die im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA getroffenen Festsetzungen u.a. Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO werden weitgehend unverändert in die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ übernommen. Details können den Abbildungen der Bebauungsplanausschnitte auf Seite 5 entnommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordosten	Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt (Vorentwurf)
Westen	Gewerbegebiet „Im Feldchen“ von 1974 – Bebauung ist bereits vollzogen
Süden	Philipp-Reis-Straße anschließend Gewerbegebiet „Am Burgweg“ (Bebauungsplan Nr. IV/10 „Am Burgweg“ 1. Änd. vom 11/1985)
Osten	Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt (von 2009)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,94 ha.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fläche für Gewerbe und Industrie - Bestand“ dar.

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2009 stellt „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2009 stellt „Gewerbliche-Baufläche“ - Bestand dar.

Die übergeordneten Planungsebenen stehen der 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

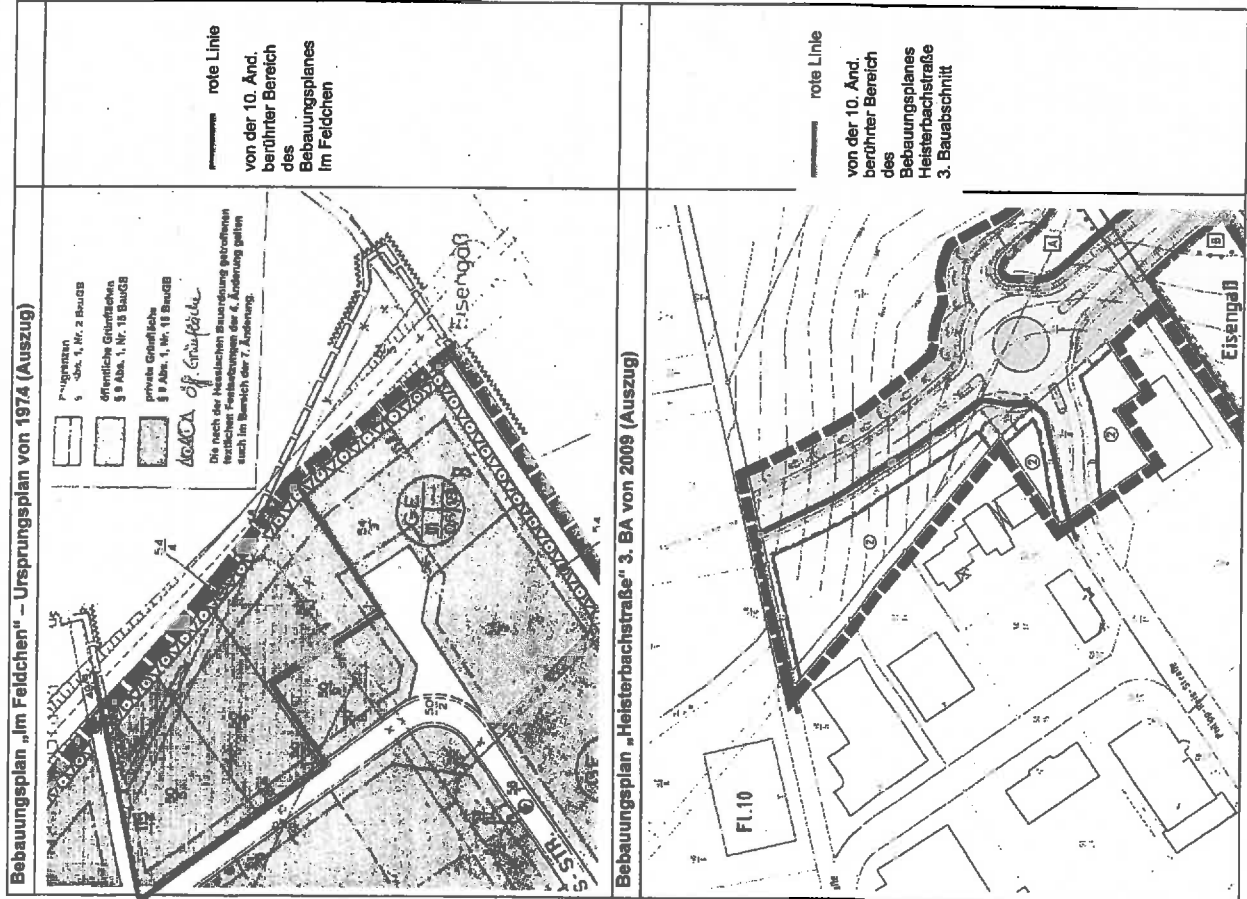
#### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Feldchen“ aus dem Jahr 1974, der für den Bereich „Gewerbegebiet“ sowie, an den damals geplanten Trassenverlauf der Heisterbachstraße angrenzend, „öffentliche Grünfläche“ festsetzt. Im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA wurden bereits Flächen im nordwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ (Flst. Nr. 47/1 tlw. südlich der Trasse) als Gewerbegebiet festgesetzt, um u.a. den konkreten Erweiterungswünschen der Gewerbetreibenden nachkommen zu können. Die hier getroffenen Festsetzungen werden in die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ aufgenommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Feldchen“ 10. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Feldchen“ von 1974 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 10. Änderung ersetzt.



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



**4. Inhalt und Festsetzungen**

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ von 1974 ist für den Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet „Im Feldchen“ und der „Heisterbachstraße“ 3. BA von 2009 die Modifikation der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung von Gewerbegebiet in den Bereich wurde bereits durch den Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA. planungsrechtlich vollzogen und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

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 Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen, werden zur Klarstellung im Folgenden jedoch erneut aufgeführt.

**4.1 Art der baulichen Nutzung**

**4.1.1 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.

Von Seiten der Stadtplanung wird folgende Einschränkung getroffen: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken zählen<sup>1</sup>.

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 Reg FNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.

<sup>1</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzubritt, 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.

#### 4.2 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. Die Bebauungspläne „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt von 2009 sowie „Im Feldchen“ von 1974 tragen diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO Rechnung. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung findet mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes z.T. erstmals die BauNVO 1990 Anwendung.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für diesen Bereich werden im Hinblick auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert übernommen:

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest.

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ findet auch die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Anwendung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>1990</sup> die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen. Ferner wurde die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 integriert.

##### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,8 fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

##### Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf Z = III fest, da in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1974 sowie an die vorhandene Umgebungsbebauung eine max. dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich überwiegend am rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Westen wird die im Bebauungsplan „Im Feldchen“ festgesetzte Baugrenze bis zur Heisterbachstraße verschoben.

#### 5. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Eine Änderung, über die bereits im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3 BA verankerte Verlängerung der Philipp-Reis-Straße herausgehend, ist nicht geplant.

#### 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

##### Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Da die verschiedenen Umweltbelange schon im Zuge der bestehenden Bebauungspläne „Im Feldchen“ (1973) und „Heisterbachstraße“, 3. BA (2008) abgearbeitet wurden und diese Pläne schon die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsahen, bleiben im Zuge der vorliegenden Planung lediglich die neu vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Diese beruhen aufgrund der vorbereiteten Zusammenführung derzeit nicht übereinstimmender Baugrenzen weitestgehend auf der Überplanung bzw. Verlagerung einer vorhandenen randlichen Hecke und der teilweisen Überplanung von intensiv genutzten Grünlandbeständen auf sehr geringer Fläche.

Die vorliegende Planung führt vornehmlich die verschiedenen Baugrenzen der vorhandenen Bebauungspläne zusammen und überplant dabei die am derzeitigen Ortsrand gelegene Laubstrauchhecke. Im gleichen Zuge setzt jedoch der hiermit vorliegende Bebauungsplan eine erneute Heckenanpflanzung von rd. 5 m Breite am neuen östlichen Rand des Geltungsbereiches in direkter Nachbarschaft zur geplanten Heisterbachstraße fest. Zum Satzungsbeschluss wurde die Festsetzung durch weitere Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze ergänzt. Durch die Festsetzung, mindestens 5 Strauchpflanzen pro Symbol anzupflanzen, wird eine entsprechende Eingrünung gewährleistet.

Die vorhandenen und die geplanten Heckenstrukturen nehmen dabei jeweils eine ähnlich große Fläche ein. Somit können die vorbereiteten Eingriffe in die Heckenstrukturen durch die entsprechenden Nachpflanzungen ausgeglichen werden.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist im Bereich der Heckenstrukturen zumindest mit einer gewissen Brutraumnutzung innerhalb der Hecken durch Vogeleltern des Siedlungsbereichs zu rechnen. Im Zuge einer Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG muss deshalb die Rodung der Gehölze in Entsprechung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutperiode – also im Zeitfenster zwischen Oktober und März – durchgeführt werden. Unter diesen Bedingungen sowie der Tatsache, dass im Zuge der oben erwähnten Neupflanzungen wieder Bruträume geschaffen werden, können erheblich negative Auswirkungen auf die Avifauna weitestgehend ausgeschlossen werden.

Soweit möglich sollte die neu vorzunehmende Gehölzpflanzung vorlaufend durchgeführt werden, so dass bei Rodung der vorhandenen Hecke bereits ein funktionstüchtiger Ersatz vorliegt.

Ein Hinweis auf die zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Zeitraum von Oktober - Anfang März) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste NATURA 2000 – Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ in ca. 3 km Entfernung.

### **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gewerbegebiete erfolgt über das Ortsnetz und durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Da es sich jeweils nur um die Modifizierung bestehenden Baurechtes für drei Grundstücke handelt, wird es für zulässig angesehen, hier auf weitere Ausführungen zu verzichten.

#### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

#### **Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

#### **Bodenversiegelung**

Im Hinblick auf die Minimierung der zusätzlichen Versiegelung wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen wasserdurchlässig zu befestigen sind. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung verwiesen werden.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

#### **Abwasser**

Die Entwässerung der in die Planung einbezogenen Baugrundstücke erfolgt jeweils durch Anschluss an den Ortskanal, die Abwasserbehandlung in der nächstgelegenen Kläranlage.

#### **Oberirdische Gewässer**

Das Baugebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

#### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altlastungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

### **8. Sonstige Infrastruktur**

Die Süwag Netzservice GmbH führt in ihrer Stellungnahme v. 08.12.2010 Folgendes aus:

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nechtlichlich in den Bebauungsplan 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 oben genannten 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.

Zur Auserbeitung des Versorgungsprojektes werde nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form benötigt.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungsstrassen 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 der notwendige Raum für die Einbringung 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 Süwag Energie AG anzufordern beziehungsweise abzuholen.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bearbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel. 06081/44771-150, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

### **8. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

**Teil B****8. 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.

**Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufiger 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 Bundesstraße 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.

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

**Einfriedungen**

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlaten, 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 Laubstrüchern abzupflanzen 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.

**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.

**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. Entsprechend 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 zukommen: 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.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro

Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 14

35440 LINDEN

Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax: 55 87 30

