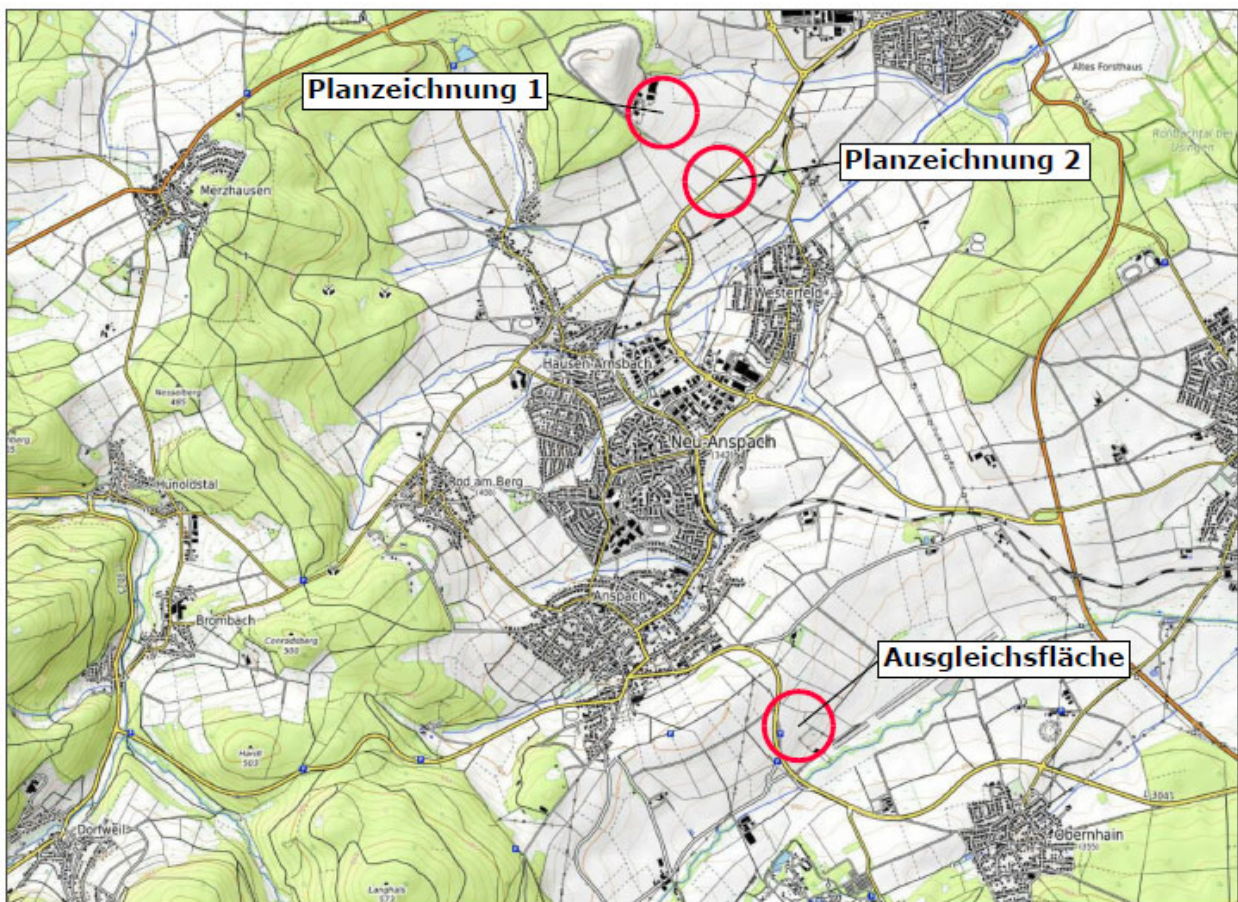


## Textliche Festsetzungen

Stand: 08. April 2022

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OKGeb.
GI	0,8	./.	8,0	./.	vgl. PZ 1

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

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, (BGBl. I S. 1802),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## Textliche Festsetzungen

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

###### **1.1.1 Für das Industriegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):**

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. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

###### **1.1.2 Für das Industriegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):**

Tankstellen sind unzulässig.

###### **1.1.3 Für das Industriegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):**

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

###### **1.1.4 Für das Industriegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):**

###### **1.1.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.**

###### **1.1.4.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.**

###### **1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

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

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

###### **2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist 336 müNN.**

- 2.1.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

### **3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 3.1 Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche bestehenden Grünflächen und Gehölze, welche nicht von der Erschließung des Gebiets betroffen sind, sind vollständig zu erhalten.

- 3.2 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

#### **3.3 Planzeichnung 3: Kompensationsfläche (CEF-Maßnahme)**

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Extensivackers zur Förderung der Feldlerche auf Flst. 72 in Flur 20 der Gemarkung Anspach (4.073 m<sup>2</sup>):

Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt in Form von Streifen, in wechselnden Fruchtfolgen zwischen Sommergetreide, Wintergetreide und Sommergetreide. Bei den Getreidesorten sind bevorzugt Emmer, Einkorn, Dinkel oder Hafer zu verwenden. Die Aussaat ist in Reihenabständen von  $\geq 25$  cm durchzuführen. Eine entsprechende Untersaat ist dabei vorzusehen. Hierzu eignen sich neben Gelbklee auch eine Reihe einheimischer Ackerwildkräuter. Angrenzend an die Getreidefläche soll ein Blühstreifen angelegt werden. Auf der anderen Seite soll die Getreidefläche durch ein Streifen Luzerne flankiert werden. Die einzelnen Streifen sollen jeweils die gleiche Breite besitzen. Nach drei Jahren ist der Luzernenstreifen mit Getreide zu bestellen, die Getreidefläche als Blühfläche und die Blühfläche als Luzernenfeld anzulegen. Die Bearbeitung der Fläche in der Brutzeit zwischen Anfang April und Mitte August ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Ansaat bis Mitte April. Grundsätzlich ist der Pestizideinsatz zu unterlassen. Die Düngung des Ackerschlags erfolgt bei Bedarf ausschließlich mit Betriebsdüngern und hier in der Regel mit Festmist einmalig im Herbst auf den Stoppelacker. Flüssige Dünger (Jauche, Gülle) dürfen nur in Abstimmung mit der UNB bei geeigneter Witterung ausgebracht werden. Die Maßnahme ist mit einem fünfjährigen Monitoring zu begleiten. Ein jährlicher Kurzbericht hierüber ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 3.4 Die entstandenen Ökopunkte über die Anlage eines Extensivackers für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden. Die Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt i.S. § 5 Abs. (6) Kompensationsverordnung (KV) durch den Kauf von Biotopwertpunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel als Ökoagentur für Hessen.

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

4.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß Planzeichnung und Ziffer 5.2 anzupflanzenden Bäume können in Anrechnung gebracht werden. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 4.3

4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. Plankarte: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine mehrreihige Hecke auf einem 3 m hohen Erdwall unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 5.3. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>, 1 Heister / 5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

4.3 Artenlisten für Anpflanzungen (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume und Heister): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 18-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Gew. Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Salix caprea	- Salweide
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Berberis vulgaris	- Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Frangula alnus	- Faulbaum	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		

#### 5. Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 5 % und den privaten Bauflächen zu 95 % zugeordnet.

#### B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 5° sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

Als Fassadenfarben sind mehrheitlich gedeckte Farbtöne (z.B. grünbeige oder kieselgrau) zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

## **2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,50 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

## **3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

## **C Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

### **3 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG)

### **4 Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

## 5 Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

### Maßnahmen zur Vermeidung

#### V1 Bauzeitenregelung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern. Vor der Fällung sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf Höhlen zu kontrollieren.

#### V2 Böschungsschutz

Während der Bauphase darf die Böschung, auf der die Eidechsen nachgewiesen wurden, in keinem Fall verändert werden, um baubedingte Individuenverluste zu verhindern. Falls im Rahmen der ökologischen Baubegleitung geschützte Eidechsen gefunden werden oder ein sporadisches Einwandern in der Bauphase möglich erscheint, ist der fragliche Bereich zu der Bogenschießanlage hin mit einem Schutzzaun abzutrennen.

#### V3 Ökologische Baubegleitung

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (z.B. Waldeidechse, Igel), ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauaufreimung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Bauaufreimungsfeld ist vor und während der Aufreimung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. aufgefundene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen. Die Maßnahme ist für die UNB zu dokumentieren.

#### V4 Minimierung der Beeinträchtigung durch Verschattung

Die westliche und östliche Böschung des Lärmschutzwalls ist mit Habitatementen zur Förderung von Eidechsen, insbesondere der Waldeidechse, zu gestalten. Zur Verbesserung des Nahrungshabitats ist die Böschung zusätzlich mit einem standortgerechten Saatgut autochthoner Herkunft einzusäen.

Die Stein- und Totholzhaufen sind im Abstand von ca. 25 m anzulegen, sodass sich entlang einer 140 m langen Böschungsseite insgesamt sechs Habitatemente befinden. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### V5 Baumschutz

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltene Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist, Dies gilt insbesondere auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

#### V6 Fertigstellung der Pflanzungen

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten.

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)

M1 Anlage eines Extensivackers zur Förderung der Feldlerche auf Flurstück 72 der Flur 20 in der Gemarkung Anspach (Festsetzung A 3.3).