

## **2 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

- 2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 9 BauNVO gilt:  
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird bestimmt, dass ausschließlich Lagerflächen und –plätze, unterirdische Bauwerke (Zisterne) sowie Stellplätze zulässig sind. Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone kann ausnahmsweise (Zustimmung durch den Straßenbaulastträger ist zwingend erforderlich) zugelassen werden.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Gewerbe- und Industriegebiet:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich zulässig, sofern die allg. Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbe- und Industriegebiet:
- 2.2.1 Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- 2.2.2 Soweit die Bauflächen in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes liegen, sind Tankstellen unzulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO gilt für das Gewerbe- und Industriegebiet:  
Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen sind Stellplätze und Lagerflächen. Im Bereich der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind grundsätzlich bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und 19 Abs. 4 BauNVO gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 v.H. durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 2 BauNVO gilt:  
Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten überschritten werden.
- 2.6 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB:
- 2.6.1 Im Bereich der Erschließungsstraßen ist im Abstand von 30m ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Artenliste siehe 2.8
- 2.6.2 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder im Trennsystem abzuleiten, sofern wasserwirtschaftliche, technische oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

- 2.6.3 Pkw-Stellplätze sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu begrünen. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe von 6m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Alternativ können 4 Sträucher in der unbefestigten Baumscheibe gepflanzt werden.
- 2.6.4 Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:  
Das Plangebiet ist gemäß 1.2.9.2 der Zeichenerklärung wie folgt einzugrünen: Anpflanzung standortgerechter Hecken und Gehölzstrukturen, je Strauch 3m<sup>2</sup> Pflanzfläche, ergänzend sind im Pflanzabstand von 15m standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung einzustreuen. Artenliste siehe 2.8
- 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 2.7.1.1 Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland  
Maßnahmen:  
a) Das vorhandene bzw. durch Selbstentwicklung zu etablierende Grünland ist durch jeweils dreimalige Mahd in den ersten drei Jahren auszuhagern.  
b) Ab dem vierten Jahr einmalige Mahd pro Jahr nicht vor dem 15.06.  
c) Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig.  
d) Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 2.7.1.2 Entwicklungsziel: Feldgehölz  
Maßnahmen:  
Die Fläche ist unter Verwendung der unten angegebenen heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher mit einem geschlossenen und stufig aufgebauten Feldgehölz zu bepflanzen. Das zu entwickelnde Feldgehölz soll eine Zonierung in Form einer vorgelagerten Krautzone, einer Strauchzone sowie einer Baumzone mit Bäumen 1. und 2. Ordnung aufweisen. Die jeweiligen Zonen sollen dabei möglichst fließend ineinander übergehen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 2 qm und 1 Baum 4 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzfläche sind als Krautsaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich ab Mitte August zu mähen.
- Quercus robur – Stieleiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche  
Fagus sylvatica - Buche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne  
Prunus avium - Wildkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina agg. - Hundsrose
- 2.7.2 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet: siehe Teilplan 2

2.7.3 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Industriegebiet: siehe Teilplan 2

2.7.4 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Bereich der Erschließungsstraßen: siehe Teilplan 2

2.8 Artenauswahl des Pflanzgutes

Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

2.9 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit dies nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden kann.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung**

- 3.1 Dachgestaltung gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:  
Zulässig sind Dachneigungen von 2°-30°  
Zulässig sind Sattel-, Flach- und Pultdächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer.  
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen und Fassadengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.HBO:  
Für das Gewerbe-, eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiet gilt:  
Fremdwerbung ist unzulässig.  
Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig.
- 3.2.3 Werbepylone dürfen eine Höhe von 10m nicht überschreiten.
- 3.2.4 Zur weiteren Gestaltung der Werbeanlagen siehe Nachrichtliche Übernahmen zu 6.6.
- 3.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Für das Gewerbe-, eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiet gilt:  
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2.8.
- 3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Für das Gewerbegebiet gilt:  
Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25m<sup>2</sup>, ein Strauch 5m<sup>2</sup>. Die Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB kann angerechnet werden.

### **4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)**

Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG:  
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche, betriebstechnische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zuzuführen.

### **5 Ausnahmen (§ 31 BauGB):**

Unter der Voraussetzung, dass einzelne Planstraßen oder Teile von ihnen nicht zur Erschließung der angrenzenden Flächen bzw. der Bauabschnitte 2 und 3 benötigt werden, gelten jeweils die im Ausschnitt A bzw. B festgesetzten Ausnahmen. Sie ersetzen unter o. g. Voraussetzung im jeweiligen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

## **6 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

- 6.1 Im Plangebiet verläuft eine Erdgasfernleitung der Firma Wingas GmbH. Jegliche Bebauung innerhalb des Schutzstreifens von 4m beidseits ist unzulässig. Bauliche Vorhaben innerhalb eines Schutzstreifens von 20m zur Erdgasleitung sind mit der Wingas abzustimmen.
- 6.2 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Orb Brunnen im Autal, ID Nr. 435-003 (St.Anz. Nr. 1/2002, S. 122). Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.
- 6.3 Das Plangebiet liegt in dem quantitativen Schutzbezirk, Zone III, des Heilquellenschutzgebietes der staatl. anerkannten Heilquelle Bad Orb.
- 6.4 **Denkmalschutz**  
Aus dem Umfeld des Bebauungsgebietes ist eine steinzeitliche Fundstelle bekannt. Sämtliche Erschließungsarbeiten sind genehmigungspflichtig. Die Erdarbeiten müssen von einer archäologisch versierten Person beobachtet werden. Beim Auftreten von Befunden oder Funden sind die Befunde zu dokumentieren und die Funde zu bergen. Dafür muss seitens der Bauherren die entsprechende Zeit gewährt werden. Die entstehenden Kosten trägt der Planbetreiber/Bauherr.
- 6.5 **Verbote gemäß § 14 Abs. 2 HWG**  
In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:  
1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,  
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden,  
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,  
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.  
Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 6.6 **§ 47 HStrG**  
Die Werbeanlagen müssen ferner so angebracht werden, dass keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße erfolgt. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen und Wegweisern gleichen. Leuchtreklamen sind grundsätzlich auszuschließen

## **7 Hinweis**

- 7.1 Südwestlich des Planbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Aufgrund dieser vorhandenen Nutzungen ist ggf. mit Geruchseinwirkungen im Plangebiet zu rechnen.

## **8            Technischer Hinweis**

8.1            Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan 1 (Gewerbe- und Industriegebiet) und dem Teilplan 2 (Ausgleichsflächen).

### **Verfahrensvermerke**

#### **1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_.\_\_.\_\_. gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_. im .....

#### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB:**

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_. in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_.\_\_.\_\_. vorgestellt.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB:**

Der Planvorentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_. verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, \_\_.\_\_.\_\_.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_. in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

#### **5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB:**

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. festgelegt.

#### **6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_. erneut in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

#### **7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:**

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB erneut in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. festgelegt.

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Der Planentwurf wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-8.

Magistrat der Stadt

Bad Orb, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Storck, Bürgermeister

9. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Magistrat der Stadt

Bad Orb, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Storck, Bürgermeister