

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889),
zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung
des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997
(BGBl. I S. 2081)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3
des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von
Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des
Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Textliche Festsetzung:

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist nur für die
Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe
zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude
bebauten Fläche einnimmt.

Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. §1(4) BauNVO:

Das im Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilgebiete GE1 bis GE4 nach Art der
Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert. Innerhalb der Teilgebiete
dürfen die nachfolgend aufgelisteten flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA'' in dB(A) nicht
überschritten werden.

Flächenbezogener Schallleistungspegel LWA'' [dB(A)/m ²]				
Teilfläche	GE1	GE2	GE3	GE4
tags	60	60	-----	-----
nachts	0,0	45	50	

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20
BauGB:

Hofflächen, Terrassen, Pkw-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen,
Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B.
Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil
von 24%), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

- Pro 5 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum der Pflanzenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu
unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2x2 m von jeglicher
Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B. STU 12-14 cm betragen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische

Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB:

- An den baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen sind geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleisten.
- Innerhalb der als GE4 festgesetzten Teilgebiete ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB:

Anpflanzen von Bäumen pro Planzeichen ist ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Hecken, bestehend aus einheimischen Laubsträuchern und -bäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
- Erhalten von Bäumen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch adäquate Neupflanzungen zu ersetzen.
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen § 9 (1) Nr 25 a BauGB
Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 qm (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.
Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch
- Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2x2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B. STU 14-16 cm betragen. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben. Die Baumpflanzungen der Pkw-Stellplätze werden diese Festsetzung angerechnet. Auf mind. 30 % der zur begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen. Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40-100. Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Verkehrsraumes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen vorzunehmen.

Zu pflanzen sind Laubbäume aus der Pflanzenliste I, Mindestpflanzgröße 3 x v., STU 12-14 cm.

Es sind insgesamt 117 Bäume zu pflanzen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Anlage von Feldholzhecken § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Gemäß Plan sind die gekennzeichneten Bereiche mit Feldholzhecken zu bepflanzen.

Vorzusehen sind Sträucher, Pflanzgröße: 3 x v., 60-100 cm Heister, Pflanzgröße: 2 x v., 200-225 cm Hochstämme, Pflanzgröße: 3 x v., STU 12-14

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Der Anteil der Heister beträgt 30%. Hochstämme sind alternierend alle 20 m vorzusehen.

Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen.

Randlich sind Krautsäume von ca. 2 – 5 m Breite vorzusehen. Diese sind alle 3 bis 5 Jahre zu mähen, anfallendes Schnittgut zu entfernen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Entwicklung von Extensivgrünland § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Zur Behebung des Ausgleichsdefizites für sämtliche innerhalb des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe werden Flächen unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet herangezogen. Es handelt sich um die Parzellen Nr. 70/2, 71/2, 73/3, 77/1 sowie 98/1 der Flur 5 (s. getrennte Plankarte).

Die Flächengröße beträgt insgesamt 2,1862 ha.

Die bisher als Acker genutzten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu nutzen. Die Flächen sind zweischürig zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Anfang Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen oder leichten Rinderterrassen vorgesehen werden.

- Gemäß Plan sind Feldholzhecken anzulegen. Sie sind 5-reihig zu pflanzen in Abschnitten von 10 m Länge. Arten gem. Pflanzenliste II Pflanzgröße: Sträucher, 2 x v., 80 – 100 cm, Heister, 2 x v., 150 – 200 cm Pflanzabstand: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke
Ein Saum von ca. 5 m Breite um die Feldgehölze herum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren zu mähen.
Der Abstand zu den Wegeparzellen liegt bei 15 m.
- Zuordnung gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB:
Die gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.
- Zulässigkeit der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. & BauGB i.V.m. § 8 (3) BauNVO und § 1 (6) Nr. 2 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im GE-Gebiet allgemein zulässig, unter der Maßgabe, dass bezogen auf eine Gewerbeansiedlung und ein Gewerbegrundstück bis zu einer Grundstücksgröße von 3000m² eine Wohneinheit und über 3000m² Grundstücksgröße maximal 2 Wohneinheiten allgemein zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 1 HBO):

- 1. Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener und glänzender Materialien unzulässig.
- 2. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
- 3. Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen, usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 3 HBO):

- Zulässige Grundstückseinfriedungen sind:
 - transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung, Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend, Kombination Zaun-LaubheckeEinfriedungen, die speziellen Sicherheitsanforderungen genügen müssen sind davon ausgenommen

§ 3: Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. § 87 (1) 2 Nr. 4 HBO):

- Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.