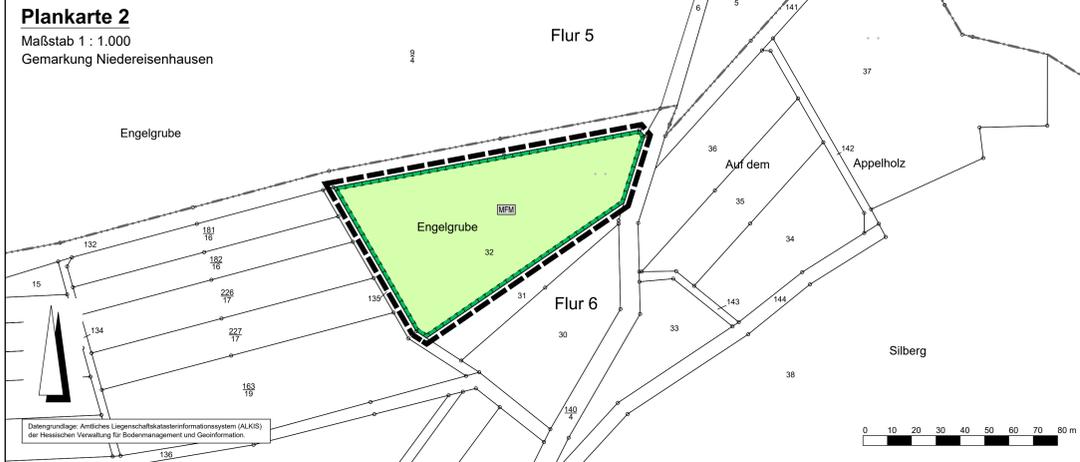


# Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg

## Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet" - 1. Bauabschnitt - 1. Änderung



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).  
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Planzonenverordnung 1990 (PlanZO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).  
Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

**Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
--- Gemarkungsgrenze  
- - - Gemeindegrenze  
- - - Flurgrenze  
- - - Flurnummer  
- - - Flurstücknummer  
- - - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiet  
SOson Sondergebiet, Zweckbestimmung: Senioreneinrichtung

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
OKGeb. Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen**  
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Landwirtschaftlicher Weg  
Rad- und Fußweg  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:  
Elektrizität  
Wasser (Löschwasserzisteme)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen (Versickerungsmulde, Graben, Planung, unverbindlich)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese  
Anpflanzung von Laubbäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

**Sonstige Darstellungen**  
Bauverbotszone  
Baubeschränkungszone  
Gewässerandrestreifen  
Bemaßung (verbindlich)  
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne  
Böschung (Bestand, unverbindlich)

**Nutzungserschallzone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	Flächen für den Gemeinbedarf	0,6	1,2	II	12,5 m
2	GE	0,8	1,6	III	15,0 m
3	SOson	0,6	1,6	III	15,0 m

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

**Textliche Festsetzungen (BauGB / BauVO)**  
Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gilt:  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ - 1. Bauabschnitt - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ - 1. Bauabschnitt (Plankarte 1) von 2002 durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt bzw. gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Die Festsetzungen der Plankarte 2 werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauVO gilt für das Gewerbegebiet:**  
Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.  
Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sind im Gewerbegebiet 2 und 3 allgemein zulässig.

**1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO gilt für das Gewerbegebiet 2:**  
Im Gewerbegebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (Apotheken sind keine Einzelhandelsbetriebe).  
**1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“ folgende Nutzungsarten zulässig:**  
Zulässig sind Wohnanlagen für Wohnheime mit und ohne Betreuungseinrichtungen, Seniorenpflegeheimen, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedenstete sowie untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte, Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.

**1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauVO:**  
Stellplätze, Carports, Gerüststellen und untergeordnete Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Solarmodule. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauVO) zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine baulichen Anlagen, bis auf Solarmodule im Botschbereich zulässig.  
**1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes 2:**  
Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (bzw. der Altkant) als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

**1.5.1** Die Zulässigkeit von Gewerbetrieben und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.  
**1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauVO:**  
Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschichtig ihrer Umfassungswände.

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
**1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für das Gewerbegebiet, Sondergebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf:**  
1.7.1 Getreide, Stellplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifligem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme: Bei Betrieben, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zufahrt erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).  
1.7.2 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8 qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.  
1.7.3 Die Flächen im Bereich der festgesetzten Versickerungsmulde und Graben sind als Grünfläche absichtsweise und wechselseitig einmal jährlich zu mähen (Mosaikmähd), das Mahdgut ist abzutransportieren.  
1.7.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmitel (z. B. LED-Technik oder Naturlumampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.  
1.7.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen (ab 5m<sup>2</sup>), der Verwendung von stark reflektierenden Glas- typen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z. B. Verwendung von Strukturglas, speziellen Glasfäden) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
1.7.6 Wasserdicke oder nicht durchwazbare Materialien (Folie oder Vlies, Kunststoffen) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.  
1.7.7 Ausgleichsfläche Flur 6, Flst. 32, Gemarkung Niedereisenhausen:

**Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese**  
Maßnahmen: Die Fläche ist als magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Hierzu ist hierzu eine Mahdgutübertragung von den Wiesenflächen des Plangebietes (Plankarte 1) oder benachbarten artenreichen Wiesenflächen vorzunehmen. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr jeweils ab 15.05. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August eine Nachweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.  
**1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
1.8.1 Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
1.8.2 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.  
1.8.3 Je Pflanzflächen auf den Baugrundstücken ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
1.8.4 Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind je 10m<sup>2</sup> standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen. Artenauswahl siehe 4.1.

**Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:**  
**1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:**  
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufsichtungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsverbände**  
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und Abs. 3 HBO)  
**Dachgestaltung**  
**2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:**  
2.1.1 Zulässig sind Flach-, Satteldächer, Pultdächer (auch versetzte) und Siedeldächer mit einer Dachneigung von 0 bis 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.  
2.1.2 Dachneigungen unter 5° sind extensiv zu begrünen und/oder sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen.  
2.1.3 Zur Dachbedeckung sind Farbton in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachbedeckungen. Ausnahme: Solar- und Photovoltaikanlagen.  
**Werbeanlagen:**  
**2.2 Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**  
2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die Oberkante der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.  
2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 1,5m.  
2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien.  
- Werbung mit Blink-, Lauf- und Wechselbeleuchtung.  
- Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.  
- Fremdwerbung ist ausgeschlossen.  
2.2.4 Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.  
**Einfriednungen:**  
**2.3 Gestaltung der Einfriednungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**  
2.3.1 Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m über Geländeerbenkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig und i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Kletterpflanzen zu gestalten. Holz, Draht- und Stahlgitterzäune sind i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Kletterpflanzen zu zulässig.  
2.3.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen, siehe Artenliste.  
**2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Im Plangebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine ungünstige Einsicht abzusichern und entweder in Baulinien einzubringen oder einzubetten, mit Laubbäumen zu umfassen und mit beidseitiger Sichtschutzhaube zu umgeben.  
**2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
2.5.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:  
100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt je 25m<sup>2</sup> ein Laubbaum oder 5m<sup>2</sup> je Laubstrauch. Die unter den Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

**3. Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wasserrecht)**  
**3.1 Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG**  
Niederschlagswasser nicht beguteter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerthen (Brauchwasser- nutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
**4. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**  
**4.1 Artenauswahl**  
**Artenliste 1 (Bäume):**  
Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Obstbäume:  
Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeata – Wildbirne

**Artenliste 2 (Sträucher):**  
Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hainrieel  
Corylus avellana – Hasel  
Eunomius europaea – Pfaffenblutchen  
Fraxinus alnus – Faubaum  
Genista tinctoria – Färbeginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche  
Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerenzäufel  
Rosa canina – Hundrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Waldfleischhahn  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**  
Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten  
Cornus florida – Blütenhainrieel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie  
Lonicera caprifolium – Gartengelbblät  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgelbblät  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Fälscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigela

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**  
Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie  
Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Vitis silensis – Blaugregg  
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.  
**4.2 Stellplatzsetzung**  
Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Gemeinden Steffenberg und Angelburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.  
**4.3 Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).  
**4.4 Artenschutz:**  
4.4.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

**4.2** Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsabstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
**4.3** Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
**4.4** **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächenfestsetzungen**  
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfestsetzungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenverhältnisse, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfestsetzungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).  
**4.6 Hinweise zum Immissionschutz**  
Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.  
**4.7 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**  
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).  
**4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.9 Hessen Mobil Dillenburg**  
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen im Plangebiet, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.  
**4.10 Kreisausschuss FD Gefahrenabwehr**  
In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeerbenkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.11 RP Gießen Bergaufsicht**  
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sechs Bergwerkfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt und vier erloschen). In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 20 Schächten und einem 110m langen Stollen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**4.2** Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsabstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
**4.3** Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
**4.4** **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächenfestsetzungen**  
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfestsetzungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenverhältnisse, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfestsetzungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).  
**4.6 Hinweise zum Immissionschutz**  
Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.  
**4.7 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**  
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).  
**4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.9 Hessen Mobil Dillenburg**  
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen im Plangebiet, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.  
**4.10 Kreisausschuss FD Gefahrenabwehr**  
In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeerbenkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.11 RP Gießen Bergaufsicht**  
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sechs Bergwerkfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt und vier erloschen). In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 20 Schächten und einem 110m langen Stollen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**4.2** Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsabstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
**4.3** Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
**4.4** **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächenfestsetzungen**  
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfestsetzungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenverhältnisse, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfestsetzungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).  
**4.6 Hinweise zum Immissionschutz**  
Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.  
**4.7 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**  
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).  
**4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.9 Hessen Mobil Dillenburg**  
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen im Plangebiet, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.  
**4.10 Kreisausschuss FD Gefahrenabwehr**  
In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeerbenkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.11 RP Gießen Bergaufsicht**  
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sechs Bergwerkfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt und vier erloschen). In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 20 Schächten und einem 110m langen Stollen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**4.2** Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsabstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
**4.3** Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
**4.4** **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächenfestsetzungen**  
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfestsetzungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenverhältnisse, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfestsetzungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).  
**4.6 Hinweise zum Immissionschutz**  
Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.  
**4.7 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**  
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).  
**4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.9 Hessen Mobil Dillenburg**  
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen im Plangebiet, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.  
**4.10 Kreisausschuss FD Gefahrenabwehr**  
In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeerbenkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.  
**4.11 RP Gießen Bergaufsicht**  
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sechs Bergwerkfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt und vier erloschen). In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 20 Schächten und einem 110m langen Stollen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**4.2** Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsabstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
**4.3** Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.  
**4.4** **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächenfestsetzungen**  
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfestsetzungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenverhältnisse, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfestsetzungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**4.5 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).  
**4.6 Hinweise zum Immissionschutz**  
Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissions