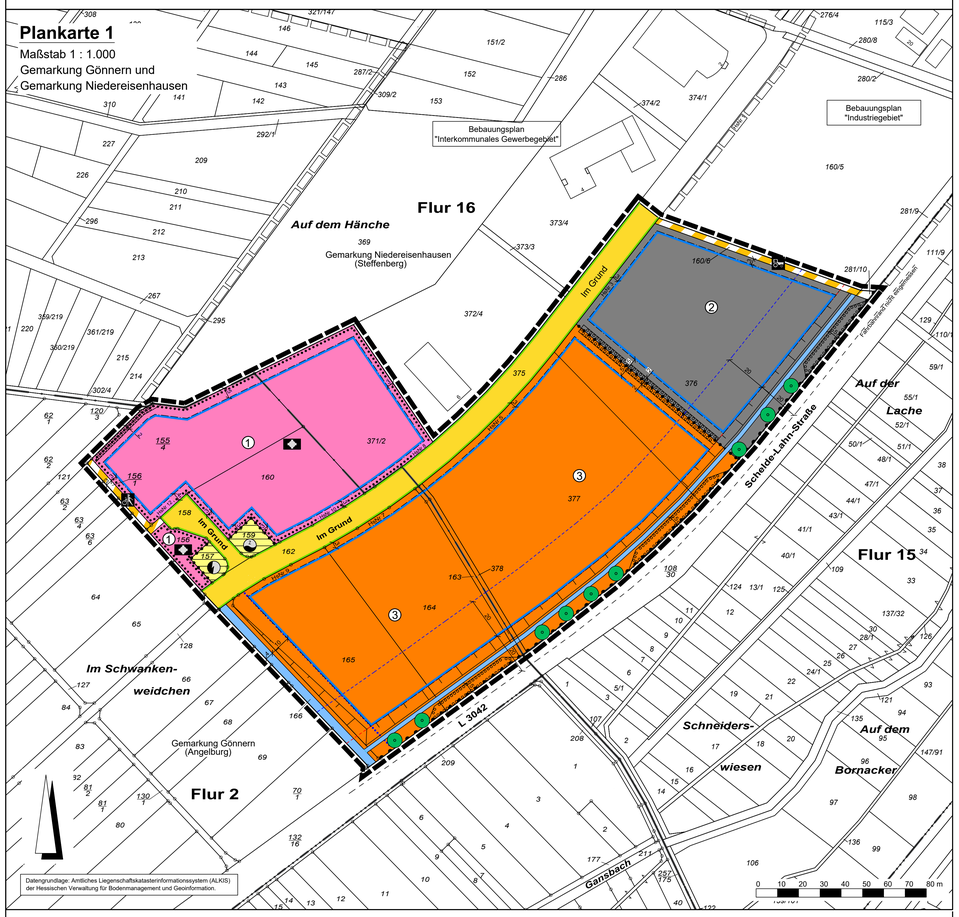
Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg

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

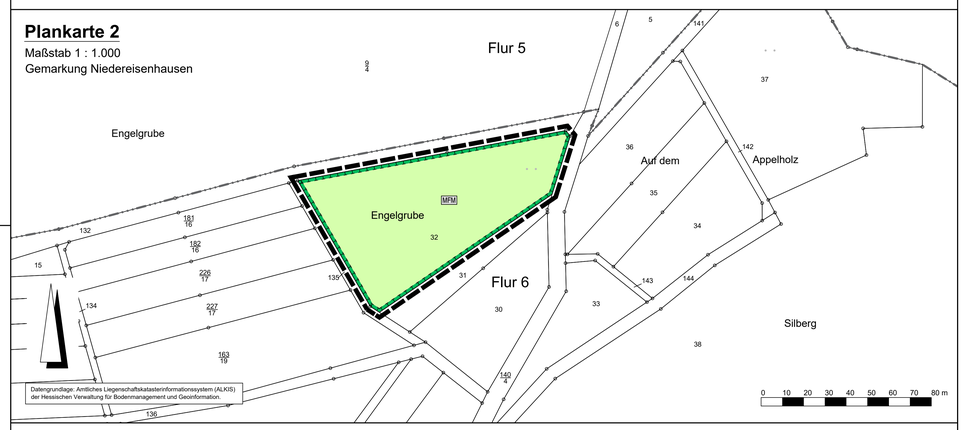
Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Gönnern und
Gemarkung Niedereisenhausen



Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Niedereisenhausen



Plankarte 3

Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Gönnern

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessisches Wassergesetz (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) i.d.F. 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
- Flur 16 — Flurnummer
- 377 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- $SO_{Sen.DG}$ — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- $OK_{Geb.}$ — 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, Flächen für 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 (Löschwasserzisterne)

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
- MFM — Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese
- BS — Entwicklungsziel: Blühstreifen
- 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
- Gewässerrandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Böschung (Bestand, unverbindlich)
- Fahrbahnrand nicht eingemessen

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$
1	Flächen für den Gemeinbedarf	0,6	1,2	II	12,5 m
2	GE	0,8	1,6	III	15,0 m
3	$SO_{Sen.DG}$	0,6	1,6	III	15,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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 BauNVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet 2:

1.1.1 Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2 Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sind im Gewerbegebiet 2 allgemein zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet 2:

1.2.1 Im Gewerbegebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 23 bb) BauGB gilt für das Gewerbegebiet 2 eine Geräuschkontingentierung:

1.3.1 Im Gewerbegebiet 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die vorgegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags 58 dB(A)/m² und nachts von 43 dB(A)/m² weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten, zulässig. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des Bauantrages.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche" folgende Nutzungsarten zulässig:

1.4.1 Zulässig sind

1. Wohnanlagen für Wohneinheiten mit und ohne Betreuungseinrichtungen,
2. Seniorenpflegeheime,
3. Tagespflegeeinrichtungen,
4. Wohnungen für Bedienstete sowie untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte,
5. Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.
6. Apotheke mit einer max. Verkaufsfläche von 80m²
7. Sanitätsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 350m².

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO:

1.5.1 Stellplätze, Carports, Gerätehütten 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 BauNVO) zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine baulichen Anlagen, bis auf Solarmodule im Böschungsbereich, zulässig.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes 2:

1.6.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (bzw. der Attika) 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.

1.6.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausragendem untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:

1.7.1 Die Geschoßfläche 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB gilt für das Gewerbegebiet, Sondergebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf: Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme: Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

1.8.2 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8m² aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

1.8.3 Die Flächen im Bereich der festgesetzten Versickerungsmulde und Gräben sind als Grünfläche abschnittsweise und wechselseitig einmal jährlich (Ende August bis Anfang Oktober) zu mähen (Mosaikmahd), das Mahdgut ist abzufahren.

1.8.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdruckl ampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.8.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen (ab 5m²), der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z. B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z. B. Verwendung von Strukturglas, speziellen Glasfolien) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

1.8.6 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies, Kunstrasen) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

1.8.7 Plankarte 2: 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 Plangebiets (Plankarte 1) oder benachbarten artenreichen Wiesenflächen vorzunehmen. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr jeweils ab 15.06. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August eine Nachbeweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.8.8 Plankarte 3: Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungsstätten der Feldlerche ist die Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 3.750m² im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Diese Maßnahmen sollen im Bereich der Flurstücke 63/4, 63/6 und 87 (Gemarkung Gönnern, Flur 2) durchgeführt werden; ihre Funktionsfähigkeit soll vor Beginn der Bautätigkeiten und vor Beginn der Brutzeit im Rahmen eines begleitenden Monitorings dokumentiert werden.

Pflegehinweis: Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung. Der Blühstreifen wird alle 3 Jahre umgebrochen und im Frühjahr neu eingesät. Vor der Einsaat erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Im Sondergebiet sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 wie Schlafzimmer, Arbeitsräume und Wohnräume auf der zur Landesstraße lärmabgewandten Gebäudeseite einzurichten.

1.9.2 Alternativ zur Festsetzung 1.9.1 kann auf der lärmzugewandten Seite eine fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Bei den südlichen Fassaden im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm für die Bauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, siehe auch Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]:

Mindestens einzuhalten sind: R' w,ges =30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Hinweis: Hier kann der Einbau von Lüftungselementen erforderlich werden. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

1.9.3 Die der Planung (Hinweise) zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Steffenberg während der Dienststunden eingesehen werden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.10.1 Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.2 Stellplätze mit mehr als 500m² 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.

1.10.3 Je Planzeichen auf den Baugrundstücken ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.4 Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind je 10m² 2 standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen. Artenauswahl siehe 4.1.

1.10.5 Böschungsbereiche sind mit heimischen Stauden- und Blühsträuchern zu bepflanzen.

1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen 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 1,0m (Höchstmaß) abgewendet werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(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 Sheddächer 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 Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. 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 10m² und eine Gesamthöhe von 6,50m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 1,50m.

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 den Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.

Einfriedungen:

2.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig und i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen zu gestalten. Holz, Draht- und Stabgitterzäune sind i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen zu gestalten. Flechtzäune sind unzulässig.

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)

2.4.1 Im Plangebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft 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 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt je 25m² ein Laubbaum oder 5m² je Laubstrauch. Die unter den Festsetzungen 1.10.1 bis 1.10.5 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

3.1 Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), 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 pyraster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Stellplatzsatzung

4.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinden Steffenberg und Angelburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

4.3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler 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 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 durchzuführen.

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

4.4.2 Bei Baubeginn zwischen dem 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

4.4.3 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen 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.

4.5 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

4.5.1 Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.6 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

4.6.1 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).

4.7 Hinweise zum Immissionsschutz

4.7.1 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

4.8 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

4.8.1 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

4.9.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.10 EAM Netz

4.10.1 Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.11 Hessen Mobil Dillenburg

4.11.1 Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen im Planbereich, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

4.12 Kreisausschuss FD Gefahrenabwehr

4.12.1 In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Im Rahmen der Bauanträge müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.13 RP Gießen Bergaufsicht

4.13.1 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sechs Bergwerksfeldern (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.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Zweckverbandsversammlung gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Zweckverbandsversammlung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergang