

Stadt Grünberg, Kernstadt

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 109**

„Bau- und Servicehof Grünberg“

## **Vorentwurf**

Planstand: 11.02.2026

Projektnummer: 25-3142

Projektleitung: Roefßing

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dient vorrangig der Unterbringung eines Bau- und Servicehofs mit einem Wertstoffhof. Des Weiteren dient die Fläche der Unterbringung kommunaler Verwaltungsstellen.

Zulässig sind insbesondere:

- Betriebs- und Lagergebäude, Fahrzeug-, Maschinen- und Gerätehallen,
- Lagerflächen und -einrichtungen, einschließlich Schüttgutboxen, Streusalzlagern, Hochsilos und sonstigen Stofflagern,
- Anlagen des Wertstoffhofbetriebs, einschließlich Stellflächen für Abfall- und Wertstoffcontainer sowie Annahme- und Umschlagbereiche,
- Betriebs- und Verwaltungsgebäude, einschließlich Aufenthalts-, Sanitär-, Umkleide- und Lagerräume,
- Werkstätten, Waschhallen und Verladerampen,
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für kommunale Verwaltungsstellen,
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, soweit sie dem Zweckbetrieb zugeordnet sind,
- sowie alle sonstigen dem Nutzungszweck zuzuordnenden baulichen Anlagen und Einrichtungen.

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

1.2.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreite: 2cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.2.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.2.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung als Bau- und Servicehof erforderlich ist.

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

Entwicklungsziel: Feldhecke mit mehrjährigen Blühstreifen

*Maßnahmen:* Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Strauch-Baum-Hecke durch Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgender Artenliste herzustellen. Sträucher sind in Gruppen von 4–6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Mindestens 30 % der Anpflanzungsfläche ist mit Kleinbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Artenliste vorzunehmen. Die nicht durch Gehölze belegten Teilflächen sind mit einer mehrjährigen Blühmischung einzusäen. Diese muss zu mindestens 30 % aus zertifiziertem, gebietstypischem Wildpflanzensaatgut bestehen; der verbleibende Anteil kann aus einjährigen Kulturarten bestehen.

#### **Artenliste Feldhecke** (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ribes spec.	- Beerensträucher
Rosa canina agg.	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

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

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

1.4.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 1 unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern je Baumsymbol die anzupflanzende Anzahl angegeben ist, sind entlang der vorgegebenen Pflanzachsen standortgerechte Bäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.4.2 Je 10 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 unter Ziffer 3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Dächer (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung  $\leq 25^\circ$ . Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Artenauswahl**

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm

Sträucher: Str., 2 x v., m. B. 100-150 cm

Kletterpflanzen: Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

#### **Artenliste 1 (Bäume/Obstbäume):**

Acer campestre – Feldahorn	Malus domestica – Apfel
Acer platanoides – Spitzahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Betula pendula – Birke	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Carpinus betulus – Hainbuche	Pyrus communis – Birne
Corylus colurna – Baumhasel*	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Fraxinus excelsior – Esche	Sorbus domestica - Speierling
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche*	
Prunus avium – Vogelkirsche	*klimaresiliente
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia/ spec. – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

#### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

#### **Artenliste 3 (Kletterpflanzen):**

Clematis vitalba – Wald-Rebe	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Hedera helix – Efeu	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Humulus lupulus – Hopfen	Vitis vinifera – Echter Wein

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

### **3.2 Stellplätze**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg nach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **3.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **3.4 Erneuerbare Energien**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.6 Wasser- und Heilquellenschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen "Wilde Grube" und "Keile Wiese", Grünberg (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 952). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)**

3.7.1 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 Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

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.

3.7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

### **3.8 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **3.9 Hinweis zur Bewirtschaftung des Blühstreifens**

Bewirtschaftungsempfehlung: Aussaat in das fachgerecht vorbereitete Saatbeet bis spätestens zum 31. Mai. Die Aussaatstärke ist auf max. 1 g/m<sup>2</sup> zu begrenzen (Neueinsaat im Turnus von drei bis fünf Jahren). Zur Pflege kann einmalig im Zeitraum vom 1. September bis 30. Oktober eines Jahres auf 25 % bis 50 % der Gesamtfläche gemäht oder gemulcht werden. Bei Auftreten unerwünschter Pflanzenarten kann ein Schröpfschnitt durchgeführt werden. Der Aufwuchs darf weder geerntet noch anderweitig genutzt werden. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie stickstoffhaltigen Düngemitteln ist zu unterlassen.