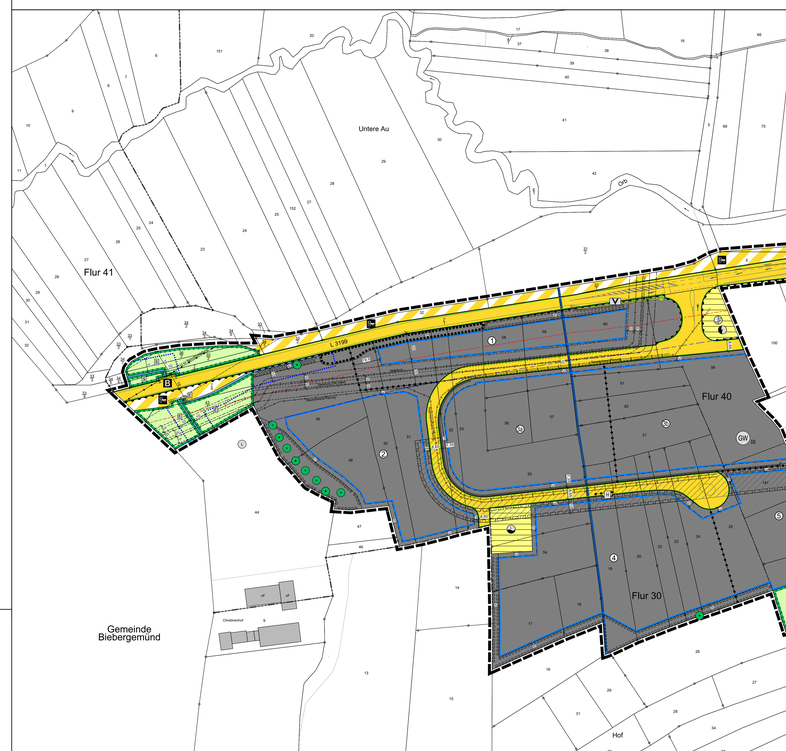
# Kurstadt Bad Orb

# Bebauungsplan Gewerbegebiet "Eiserne Hand" - 1. Änderung




Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.2.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 34);

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

- Flurgrenze
- Flur 30 — Flurnummer
- 20 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wiegeanzahlen mit Grenzzeichen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- GE eE — Eingeschränktes Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGem. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- H — Haltestelle (Omnibus)
- B — Brücke
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- fußläufiger Weg
- 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 Hochwasserschutz entgegenwirken

- Elektrizität
- Löschwassersteine
- Pumpwerk (Abwasser)

#### Hauptversorungs- und Hauptabwasserleitungen

- 110 kV Bahnstromleitung mit Schutzstreifen (Bestand, nicht eingemessen)
- Gasleitung mit LWL-Kabel und Schutzstreifen (Bestand, nicht eingemessen)
- Gasleitung mit Schutzstreifen (Bestand, nicht eingemessen)
- Regenwasserkanal (Planung)
- Staurumkanal (Planung)
- Abwasserkanal (Planung)

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- L — Landschaftsschutzgebiet (eingrenzend)

#### 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
- S — Entwicklungziel: Sukzession
- E — Entwicklungziel: Extensivgrünland
- FG — Entwicklungziel: Feldgehölz
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- MIS Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der Stützmauer nördlich der Erschließungsstraße zu belastender Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

## Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Gewässerrandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Verkehrsführung unverbindlich
- Stützmauer
- Flächen für Rückverankerung der Stützwand

## Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | BMZ | GFZ | Z | $OK_{Gem.}$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | GE$_{eE}$ | 0,8 | - | - | - | - |
| 2 | GE | 0,8 | - | 1,6 | III | 12,0 m |
| 3 | GE | 0,8 | 8,0 | - | - | 14,0 m |
| 4 | GE | 0,8 | - | - | - | 18,0 m |
| 5 | GE | 0,8 | - | 1,2 | II | 11,0 m |
| 6 | GE | 0,8 | - | 1,6 | II | 11,0 m |

Die Kennziffer von GRZ und Überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

**Technischer Hinweis:**

Der Ursprungsbebauungsplan „Eiserne Hand" bestand aus Teilplan 1 (Gewerbegebiet) und Teilplan 2 (Ausgleichsflächenplan). Die vorliegende 1. Änderung tangiert nur den Teilplan 1. Teilplan 2 bleibt unverändert und rechtskräftig.

**1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB:**

1.1.1 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand" werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eiserne Hand" aufgehoben.

**1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:**

1.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00h bis 6.00h) nicht überschreiten.

| Teilflächen Gewerbegebiet | $L_{EK}$ in dB(A) nachts |
|---|---|
| GE e (1) | 50 |
| GE gf (2) | 55 |
| GE f (3a) | 53 |
| GE f (3b) | 57 |
| GE f (4) | 54 |
| GE f (5) | 54 |

(Weitere Hinweise siehe Begründung und Gutachten P 24022 GSA Ziegelmeyer GmbH)

1.2.2 Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" einzuhalten und es ist nachzuweisen, dass die Fassadenteile (Fenster, Türen und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1:2018-01 geforderte Gesamt-Bau-Schalldämmmaß R'w,ges der Außenbauteile nicht unterschreitet.

Mindestens einzuhalten sind: Rw,ges =30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten u.Ä.

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen" vorliegt, ist der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Berechnungen nach der Ermittlung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel" nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01) zu ermitteln.

*Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln*

| Spalte 1 | Spalte 2 | |
|---|---|---|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ * |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | > 80 |

* *Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.*

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten und den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schallstärken-Maße erforderlich werden oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (zum Beispiel Passivhausbauweise) hergestellt werden. Die nachfolgende Karte zeigt die Einstufung des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche [LPB] für die Tageszeit:

1.2.3 Gemäß Festsetzung 1.4 können in Teilflächen die nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige zugelassen werden. Für diese Räume gelten die Festsetzungen:

$$LPB\ V:\ Wohnen \qquad R'_{w,ges} = 75\ dB(A) - 30\ dB(A) = 45\ dB;$$
$$LPB\ IV:\ Wohnen \qquad R'_{w,ges} = 70\ dB(A) - 30\ dB(A) = 40\ dB$$

*DIN 4109 (2018) sieht vor, dass für den Nachtzeitraum eine eigenständige Prüfung der Schallschutzanforderungen dann erforderlich wird, wenn die Tag-Nacht-Pegeldifferenz des Beurteilungspegel der Verkehrswege > 10 dB beträgt. Dies ist hier der Fall (50,7 – 8 dB)*

*Für Räume, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden" (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind dann die für die Nachtzeit berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel" (siehe Tabelle 7 DIN 4109-1) zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. Hieraus können sich für diese Raumgruppen höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Fassade / Fensteranlagen, Balkontüren etc.) ergeben, als dies sich bei Berücksichtigung der Tageswert ergibt.*

Die nachfolgende Karte zeigt die Einstufung des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche [LPB] für die Nachtzeit:

**1.11 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (Abgrabungen, Anschüttungen, Stützmauern):**

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

1.2.4 Die der Planung (Hinweise) zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Bad Orb während der Dienststunden eingesehen werden.

**1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO gilt:**

1.3.1 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe) wird bestimmt, dass innerhalb der Baugrenzen ausschließlich Lagerflächen und zählce, unterirdische Bauwerke (Stützwände) 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. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Verkehrsbehörde (Hessen Mobil) zulässig (siehe auch Hinweise in der Begründung). Im Bereich des Gewerbegebietes 2 ist die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone zu beachten.

1.3.2 Soweit die gewerblichen Baulücken in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes liegen, sind Tankstellen unzulässig.

**1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 3a, 3b, 4 und 5:**

1.4.1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.2.2 und 1.2.3 zulässig, sofern die alg Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

**1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:**

1.5.1 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 beschatteten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

**1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:**

1.6.1 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 (Anpflanzungsflächen) sind grundsätzlich bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahme: Stützmauern zum Abfangen der Topographie.

1.6.2 Werbeanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße unzulässig und in der Baubeschränkungszone nur ausnahmsweise zulässig (Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit Hessen Mobil).

1.6.3 Innerhalb der Sichtfelder der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Bepflanzungen innerhalb dieser Fläche dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

**1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und 19 Abs. 4 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 3a und 3b, 4 und 5:**

1.7.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend für das Gewerbegebiet 3a und 3b für die Grundflächenzahl bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 für eine Hallenumfahrung, LKW-Abstellflächen, Stellplätze und Rangierflächen zulässig ist. Für das Gewerbegebiet 4 wird ausnahmsweise bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,9 für eine Hallenumfahrung, LKW-Abstellflächen, Stellplätze und Rangierflächen zulässig ist.

1.7.2 Im Gewerbegebiet 5 wird abweichend von § 19 BauNVO bestimmt, dass die GRZ 0,8 beträgt.

1.7.3 Im Gewerbegebiet 4 darf die zulässige Grundfläche 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.

**1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 2 BauNVO gilt:**

1.8.1 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.8.2 Die maximale Höhe des Gebäudes (Oberkante Gebäude) wird im GE 2 auf 12,0m, im GE 3a auf 14,0m, im GE 3b auf 18,0m und im GE 4 und 5 auf 11,0m festgesetzt.

1.8.3 Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten, Treppenhaus und Aufzug sowie durch Photovoltaikanlagen überschritten werden.

1.8.4 Die im Bereich Gewerbegebiet 3a und 3b festgesetzte Stützmauer entlang der Erschließungsstraße kann eine maximale Höhe von 14m aufweisen (zzgl. Bordhöhe zur Straße von 0,3m und Abstandsgrünen von ca. 1,30m), gemessen ab Oberkante Betriebsöffnenniveau im Bereich GE 3a und 3b.

1.8.5 Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe im jeweiligen Gewerbegebiet zu begrenzen.

**1.9 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB:**

1.9.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder wassergrünen 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 abgewichen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

1.9.2 Ausnahme: Für die Flächen, die in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes liegen, ist ein entsprechender Ausnahmevertrag bei der zuständigen Behörde zu stellen.

1.9.3 Pkw-Stellplätze sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu begrünen. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in einer unbebebauten Baumscheibe von 6m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können 4 Sträucher in die unbebebauten Baumscheibe gepflanzt werden.

1.9.4 Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Das Plangebiet ist im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt einzugrünen: Anpflanzung standortgerechter Hecken und Gehölzstrukturen, je Strauch 3m² Pflanzfläche, ergänzend sind im Pflanzstreifen von 10m standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung einzubrennen. Artenliste siehe 4.1

1.9.5 Im südlichen Bereich der Anpflanzungsflächen an den Grundstücksgrenzen in GE4 und GE5 zum Außenbereich hin ist eine Wald-Mantelvegetation mit einer Stützmauer-Mulderinstruktion zu errichten, um das Niederschlagswasser vom südlich angrenzenden Außenbereich abzufangen. Detaillierte Regelungen sind im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzunehmen.

1.9.6 Für neue Baumpflanzungen ist aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend) einzuhalten.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz dem zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:**

1.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.1.1 Entwicklungziel: Entwicklung von Extensivgrünland

Maßnahmen:

a) Das vorhandene low- 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 (Pflegehinweis 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.

1.10.1.2 Entwicklungziel: Sukzession

Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen.

1.10.1.3 Entwicklungziel: Feldgehölz

Maßnahmen: Die Fläche ist unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher (siehe Artenliste 1 und 2) mit einem geschlossenen und stufig aufgebauten Feldgehölz zu bepflanzen. Das zu entwickelnde Feldgehölz soll eine Zunierung in Form einer vorgelagerten Krautzone, einer Strauchzone sowie einer Baumzone mit Bäumen 1. und 2. Ordnung aufweisen. Die jeweiligen Zonen sollen dabei möglichst fließend miteinander 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 5-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzflächen sind als Krautsaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich ab Mitte August zu mähen.

1.10.2 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 des rechtskräftigen Planes (nachrichtliche Übernahme).

1.10.3 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 des rechtskräftigen Planes (nachrichtliche Übernahme).

1.10.4 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB: Die durch die 1 Änderung verursachten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (108.849 Bilanzwertpunkte) werden der Ökokontomaßnahme Grünlandextensierung in der Gemeinde Jossgrund, Gemarkung Oberndorf, Flur 10, Flurstück 47 (Anerkennung durch die UNB MKK vom 27.10.2025, Az.70.3/428-604/2024) zugeordnet (siehe Karte in dem Hinweis 4.13). (Hinweis: Die Maßnahme beinhaltet insgesamt 144.360 Bilanzwertpunkte).

1.10.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.10.6 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10m² sowie Terrassen und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

**2.1 Dachneigung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:**

Für die Gewerbegebiete 2-5 gilt:

2.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 2°- 30°.

2.1.2 Zulässig sind Satteln, Flach- und Pultdächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer.

2.1.3 Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

**2.2 Werbeanlagen und Fassadengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:**

Für die Gewerbegebiete und die eingeschränkte Gewerbegebiet gilt:

2.2.1 Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

2.2.2 Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig.

2.2.3 Wertbezahlte dürfen eine Höhe von 10m nicht überschreiten.

2.2.4 Zur weiteren Gestaltung der Werbeanlagen siehe Nachrichtliche Übernahmen zu 4.10.

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

Für das Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiet gilt:

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0m über Geländeoberkante (zzgl. nach innen abgesetztem Überstiegschutz) in Verbindung mit entsprechenden, standortgerechten Laubstrauchsorten oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4.1.

**2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:**

Für die Gewerbegebiete 1-5 gilt:

2.4.1 Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebauaber Fläche II, GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 35m², ein Strauch je 1m². Zur Artenauswahl siehe Artenliste. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

## 3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

**3.1 Verwendung von Niederschlagswasser 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 als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche, betriebstechnische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zuzuführen.

3.1.2 In den Gewerbegebieten ist auf den entsteinenden Baugrundstücken eine Retention (quantitative Regenwasserbehandlung) derartig anzulegen, sodass eine Abflussmenge von 5 l/s*ha Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht überschritten wird. Die Bemessungsparameter und der Nachweis erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Entwässerungsantrages zum jeweiligen Grundstück.

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**4.1 Artenauswahl**

**Artenliste 1 (Bäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre Feldahorn | Obstbäume |
| Acer platanoides Spitzahorn | Malus domestica Apfel |
| Acer pseudoplatanus Bergahorn | Prunus avium Kulturkirsche |
| Carpinus betulus Hainbuche | Prunus cerasus Sauerkirsche |
| Fraxinus excelsior Esche | Prunus dom. spec. Kirsche, Pflaume |
| Prunus avium Vogelkirsche | Pyrus communis Birne |
| Prunus padus Traubenkirsche | Pyrus pyraster Wildbirne |
| Quercus petraea Traubeneiche | |
| Quercus robur Stieleiche | |
| Sorbus aranlermedia Mehlbeere | |
| Sorbus aucuparia Eberesche | |
| Tilia cordata Winterlinde | |
| Tilia platyphyllos Sommerlinde | |

**Artenliste 2 (Sträucher):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris Wildapfel |
| Buxus sempervirens Buchsbaum | Rhamnus catharticus Kreuzdorn |
| Corylus sanguinea Roter Hartriegel | Rosa dr. spec. Beerenstrauchrose |
| Corylus avellana Hasel | Rosa canina Hundsrose |
| Euonymus europaea Pfaffenhütchen | Salix caprea Salweide |
| Frangula alnus Faulbaum | Salix purpurea Purpurweide |
| Genista tinctoria Färberginster | Sambucus nigra Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare Liguster | Viburnum lantana Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum Heckenkirsche | Viburnum opulus Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caprifolium Heckenkirsche | |

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier dr. spec. Felsenbirne | Lonicera caprifolium Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris Heidekraut | Lonicera nigra Heckenkirsche |
| Chaenomeles dr. spec. Zierquitte | Lonicera periclymenum Waldgeißblatt |
| Cornus florida Blumenhartriegel | Magnolia dr. spec. Magnolie |
| Cornus mas Kornelkirsche | Malus dr. spec. Zierapfel |
| Deutzia dr. spec. Deutzie | Philadelphus dr. spec. Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia Forsythie | Rosa dr. spec. Rosen |
| Hamamelis mollis Zaubernuss | Spiraea dr. spec. Spiere |
| Hydrangea macrophylla Hortensie | Weigela dr. spec. Weigelie |

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde | Lonicera spec. Heckenkirsche |
| Clematis vitalba Waldrebe | Parthenocissus tricusp. Wilder Wein |
| Hedera helix Efeu | Polygonum aubertii Knöterich |
| Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis Blauregen |

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

**4.2 Lage im Trinkwasserschutzgebiet**

4.2.1 Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasservergewinnungslage Bad Orb Brunnen im Aulal, ID Nr. 436-003 (BLAnr. Nr. 1350). S. 123). Die Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten. Im Nordosten kommt das Plangebiet bis auf 30m an die Wasserschutzzone II heran.

**4.3 Heilquellenschutzgebiet**

4.3.1 Das Plangebiet liegt in dem quartiärbaren Schutzzone, Zone B, des Heilquellenschutzgebietes der staatl. anerkannten Heilquelle Bad Orb. Im Heilquellenschutzgebiet sind Bohrungen, Grabungen oder andere Eingriffe in den Boden über 10m Tiefe unzulässig. Ausnahmen bedürfen einer gesonderten wasserbehördlichen Zulassung.

**4.4 Denkmalschutz**

4.4.1 Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Archäologisches Denkmal gemäß § 2 (2) Denkmalschutzgesetz. Da die zukünftigen Planungen mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist gemäß § 9 Hess. Denkmalschutzgesetz vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

4.4.2 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 Planbeteiligter/Bauherr.

**4.5 Gewässerrandstreifen (Vertiefe gemäß § 14 Abs. 2 HWG)**

4.5.1 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.

4.5.2 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 2023 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

**4.6 (=1 HBO)**

4.6.1 Die Werbeanlagen müssen fernser so angebracht werden, dass keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landes