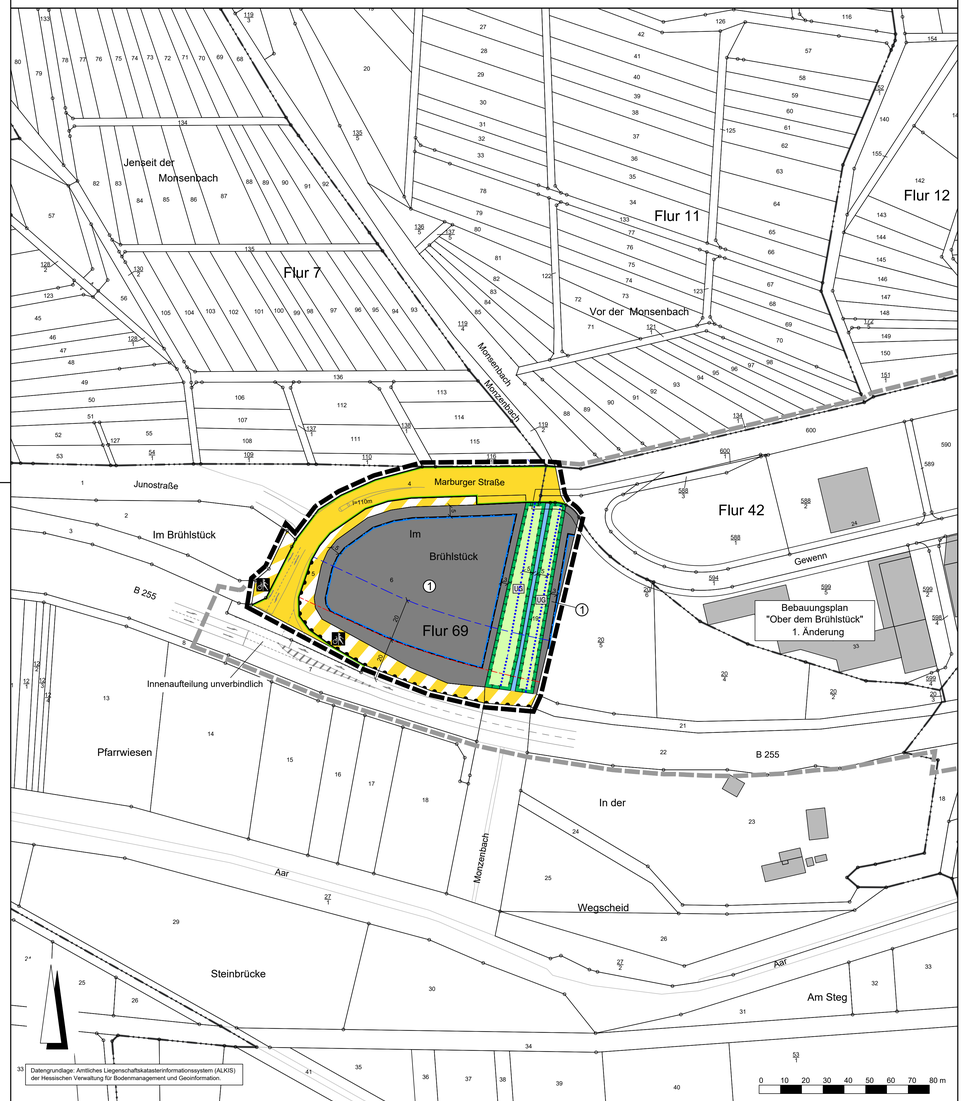
Stadt Herborn, Stadtteil Seelbach

Bebauungsplan "Ober dem Brühlstück"- 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

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),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 69 — Flurnummer
- 6 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

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

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

- Wasserflächen

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
- UG — Entwicklungsziel: Naturnahe Ufergehölze mit ruderalen Saumstreifen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Gewässerrandstreifen
- 6 — Bemaßung (verbindlich)
- Pfeilmarkierungen
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	GE	0,8	1,2	II

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück" 2. Änderung gilt:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück" (1993) sowie die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück" (2011) werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt (§ 1 Abs. 8 BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

1.1.2 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, unter Berücksichtigung der Hinweise 3.9.1 und 3.9.2 (Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B255) zugelassen werden.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.

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

Entwicklungsziel: Naturnahe Ufergehölze mit ruderalen Saumstreifen

Maßnahme: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist in dem beidseitigen, jeweils 5 m breiten Gewässerrandstreifen das naturnahe Ufergehölz zu erhalten. Die sich jeweils östlich und westlich anschließenden Bereiche sind extensiv als ruderale Saumstreifen anzulegen und durch einschürige Mahd ab dem 15. Juni zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 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 div. spec. Kirsche, Pflaume
Prunus avium Vogelkirsche	Pyrus communis Birne
Prunus padus Traubenkirsche	Pyrus pyraster Wildbirne
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus catharticа Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Ribes div. spec. Beerensträucher
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundsrose
Euonimus 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 caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

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

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	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.

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GModG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

3.5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.6 Freiflächengestaltungsplan

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 prüfbahig 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) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller zu unterzeichnen.

3.7 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht 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).

3.8 Artenschutz

3.8.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

3.8.2 Im Plangebiet wurden streng geschützte Reptilien festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG sind Flächen vor Beginn von Baufeldvorbereitungen während er Aktivitätszeit (1. März bis 15. Oktober) auf aktuelle Reptilienvorkommen zu kontrollieren und auftretende Individuen in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln. Zur Vermeidung einer Ein-/Rückwanderung geschützter Reptilien sollte für die Zeit der Erschließungsarbeiten ein geeigneter Zaun um das Baufeld aufgestellt und regelmäßig kontrolliert werden. Alle weiteren Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG sowie zur Aufwertung von Ersatzlebensräumen werden vertraglich geregelt.

3.9 Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 255

3.9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 255) eine 20 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten und frei von baulichen Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, zu halten ist.

3.9.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

3.10 Gewässerrandstreifen

3.10.1 Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist zu den Gewässern im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. In den Gewässerrandstreifen ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten.

3.10.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Punkt 3 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot kann im Einzelfall nach § 23 Abs. 2 HWG i.V.m. § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___.20___

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.20___ bis einschließlich ___.___.20___

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.20___

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Herborn, den ___.___.20___

_____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.20___

Herborn, den ___.___.20___

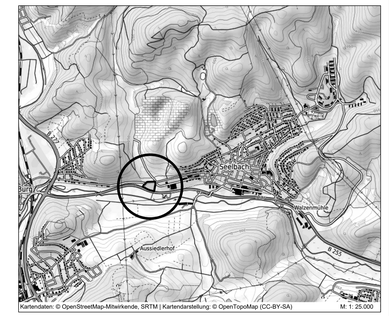
_____

Bürgermeister

Stadt Herborn, Stadtteil Seelbach

Bebauungsplan

"Ober dem Brühlstück"- 2. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M.: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	15.09.2026 30.10.2026
Projektleitung:	Wolf, Lindner
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	26-3228