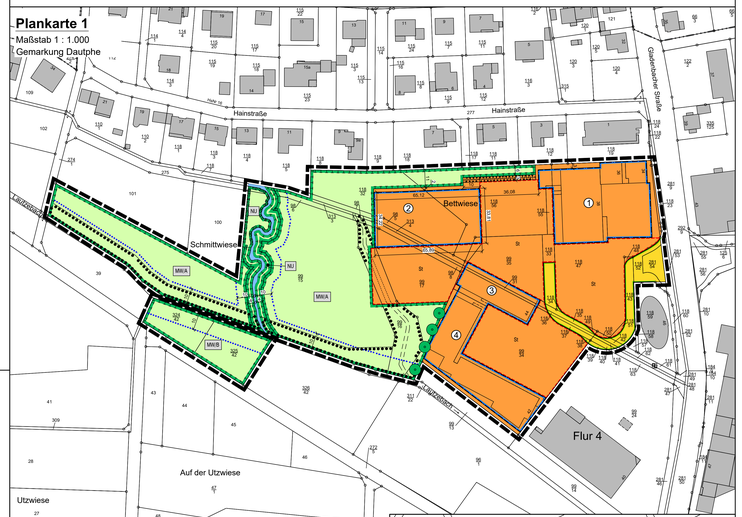
Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" –

7. Änderung





Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SO_0	0,8	1,0	II
2	$SO_{0,6}$	0,8	0,8	I
3	$SO_{0,8}$	0,8	1,6	II
4	$SO_{0,8}$	0,8	0,8	I

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

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

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

I:\PROJEKTE\Dautphetal\DL02_7A_4x0\03_Entwurf\02_BP_DL02_7A.dwg

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).

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 05.02.2026 (GVBl. Nr. 8).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO₀ — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Drogeriemarkt

SO₀,₆ — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

SO₀,₈ — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen, hier: geplanter maandrierender Bachverlauf

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

MW/A — Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)

MW/B — Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)

MN — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Maculinea nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

NU — Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche (Gräbenverlegung)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze und Zufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen von Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall -wand

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Gewässerrandstreifen

Retentionsraum, ehemaliger Bach (nicht eingemessen)

Geplante Verrohrung für Retensionsraum, ehemaliger Bach (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal" sowie der 1. - 5. Änderung werden durch den Bebauungsplan "Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" - 7. Änderung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" die Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes SO3 und SO4 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistungen" Einzelhandelsbetriebe (Nonfood) sowie weitere Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen zulässig:

1. Getränkemarkt mit max. 500 m² (VK)
2. Textilmarkt mit max. 600 m² (VK)
3. Restpostenmarkt mit max. 800 m² (VK)
4. Ladenlokale und Fachgeschäfte mit einer max. Fläche von 575 m² (VK)
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude
7. Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.4 In den Ladenlokalen und Fachgeschäften unter zu 4. sind nur Non-food-Betriebe zulässig. Die unter zu 1.1.1 bis zu 1.1.3 aufgeführten Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

1.1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete 1.-4.: Es wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,9 für befestigte Stellplätze, Ladeinfrastruktur und Zuwegungen einschließlich Lkw-Zufahrten zulässig ist.

1.2 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (z.B. Ladeinfrastruktur) sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Ladeinfrastruktur sind zudem innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1.3.1 Pkw-Stellplätze sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.3.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

1.3.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

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

1.4.1 Plankarte 1: Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW/A)

Maßnahmen: Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist gebietseigenes Saatgut (§ 40 BNatSchG) mit Anteil an Großem Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen auszubringen. Vor der Ausbringung ist ein Schilitzen des Bodens zulässig. Heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Das Vorbringen der Gehölze auf das Grünland ist durch regelmäßigen Rückschnitt zu verhindern. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig.

Pflegehinweise für *Maculinea nausithous*: Die erste Mahd ist bis zum 31. Mai durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden.

1.4.2 Plankarte 1: Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW/B)

Maßnahmen: Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42, Flur 4, Gemarkung Dautphe ist vor der Einsaat die vorhandene Ruderalfläche zu entfernen. Vorhandene Versiegelungen, kleinere Bauten und Zäune sind vollständig zu entfernen. Heimische Ufergehölze sind zu erhalten. Der Boden ist für die Einsaat fachgerecht vorzubereiten. Rückschnitte von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Pflegehinweise: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.4.3 Plankarte 1: Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung)

Maßnahmen: Der Graben ist als naturnaher Gewässerverlauf herzustellen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 380 m² standortgerechte, heimische Ufergehölze gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze aus dem entfallenden Ufergehölzsaum (Flst. 99/16) können, soweit fachlich und bautechnisch möglich, entnommen und am neuen Gewässerverlauf eingesetzt werden. Sie sind auf die Anpflanzfläche anzurechnen. Die übrigen Böschungs- und Auenbereiche sind mit gebietseigenem Saatgut (§ 40 BNatSchG) einzusäen. Im Bereich der Ufer sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

1.4.4 Plankarte 2: Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Maculinea nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

Maßnahmen: Die in Plankarte 2 festgesetzte Fläche ist als Extensivgrünland mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Bei kühler und regnerischer Witterung im Frühjahr und späterem Beginn der Aktivitätsphase des Falters kann der erste Schnitt nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um ein bis zwei Wochen verschoben werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Heimische, standortgerechte Gehölze, insbesondere die Ufergehölze entlang der Dautphe, sind zu erhalten. Auf dem Flurstück 43 sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

Hinweis: Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Die Fläche muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein. Das Angebot ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

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

1.5.1 Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (mittelwüchsig) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5.2 Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, die bereits unter 1.5.1 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden. Anzupflanzende Einzelbäume gemäß Artenliste.

Mindeststqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

1.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude (bei Neuerrichtung) zu montieren.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß der flächenhaften Darstellung in der Plankarte ist ein begrünter Lärmschutzwall-wand mit einer Höhe von mind. 3 m zu errichten. Den unteren Bezugspunkt bildet das Niveau der Parkplatzfläche.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenkasse 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 auch nach der Einstufung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Stützmauern auf den Grundstücksbereichen außerhalb des Straßenkörpers richten sich nach den Vorgaben des Hess. Bauordnung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zulässig sind im Sondergebiet SO 4 Dächer mit einer Dachneigung von max. 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 25° zulässig.

2.1.4 Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 15 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.2.3 Fremdwerbung ist im Bereich des Sondergebietes unzulässig.

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

2.3.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.

2.3.2 Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Stabgitterzaun, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zufahrtsfläche zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Beet oder Grünfläche anzulegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Es gilt je 150 m² auf den Beet- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu iesteenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzzuwasserschutz an Gebäuden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, und es geeignet ist für gewerbliche Nutzungen.

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 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 catharitica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerenstraucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonimus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färberginster	Sambocus 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
Caltuna 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.

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

4.3.2 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.

4.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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.) Bestandsgebäude sind vor der Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

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

d.) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e.) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Plan Ö GmbH, Stand 16.11.2026) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

4.4.2 Vögel

a) Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September unzulässig. Sind Rodungen in diesem Zeitraum notwendig, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

b) Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

c) Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasflaseaden zu vermeiden. Sind sie unvermeidbar, ist die Durchsichtigkeit durch translucente Materialien oder flächig aufgebrachte Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

4.4.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous)

a) Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs, die beansprucht werden, sind zur Vermeidung der Eiablage vom 01. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach erfolgter Vergrämung ab dem 01. August zulässig. Die erfolgreiche Vergrämung ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen.

b) Die Tauglichkeit und Wirksamkeit der Nutzungsumstellung auf der geplanten Maculinea-Ersatzfläche (Festsetzung 1.4.4) ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Eingriff schriftlich vorzulegen. Die Nutzungsvorgaben sind vollständig in den Pachtvertrag zu übernehmen.

c) Das Monitoring erfolgt über fünf Jahre. Die Ergebnisse sind jährlich durchzuführen und die Berichte jährlich der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.4.4 Beleuchtung

Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (vgl. Festsetzung 1.3.3).

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

4.4.5 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 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GMoG) 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.

4.6 Bergbau

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

4.7 Bodenschutz

In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zu empfehlen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.8 EAM Netz GmbH

Im Planbereich befinden sich Anlagen der EAM Netz GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.9 Brandschutz / Gefahrenabwehr

In der Gemeinde Dautphetal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung 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, § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

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

Dautphetal, den _____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

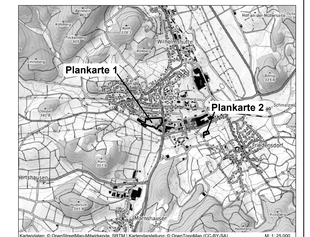
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____.

Dautphetal, den _____

_____
Bürgermeister

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" – 7. Änderung



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

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nonnpark 1 - 35463 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	18.09.2025 17.11.2026
Projektleitung:	Lindner, Spory, Wolf
CAD:	Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2593