

Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6.13

„Am heiligen Stein – Teil B“ - 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

Satzung

Planstand: 11.06.2026

Projektnummer: 25-3105

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

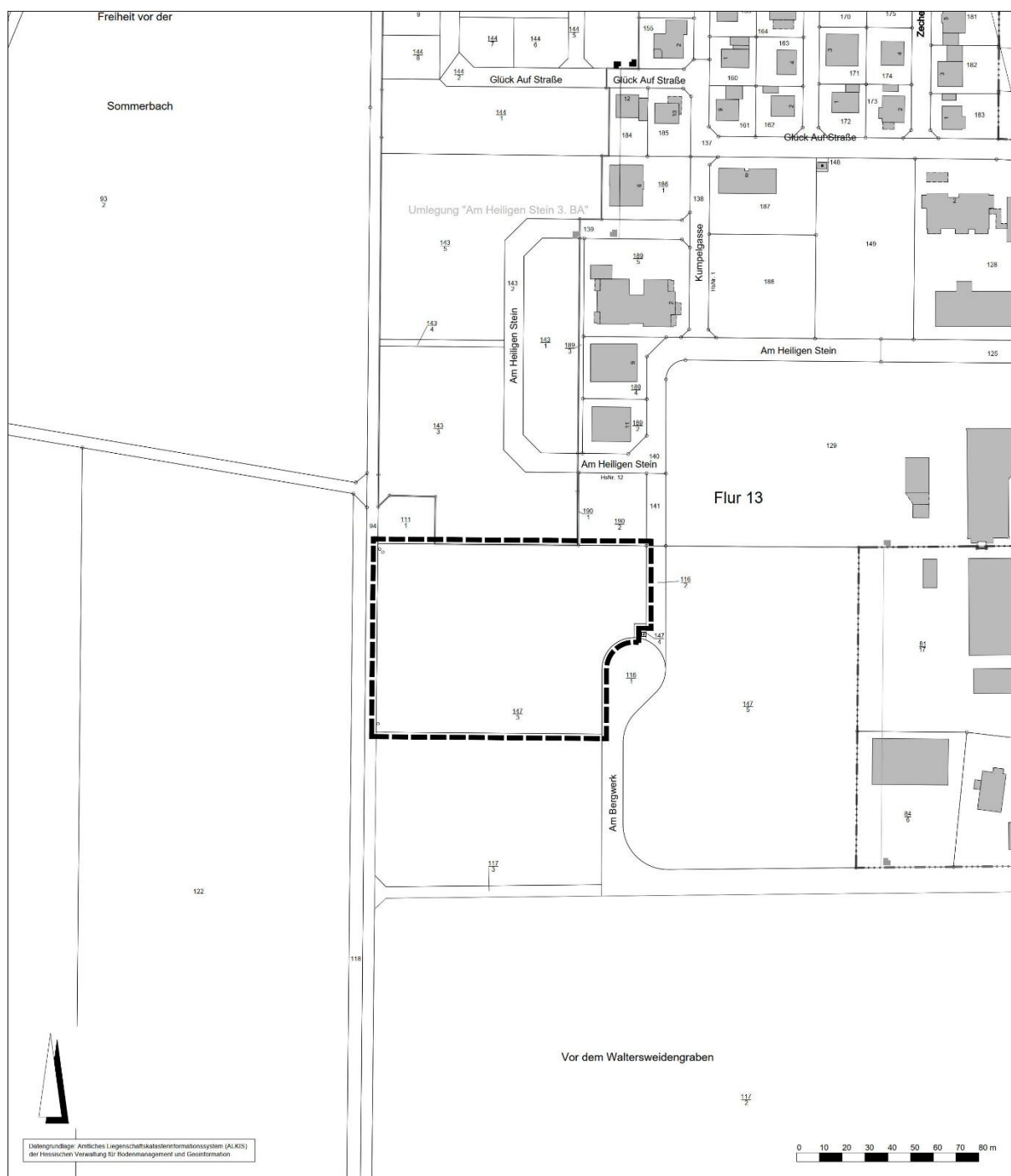
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahrensart und -stand	8
2	Städtebauliche Konzeption.....	8
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
3.1	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	9
3.2	Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs	9
4	Inhalt und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
4.5	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG	14
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
6	Wasserrechtliche Festsetzung	16
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	16
7.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	17
7.4	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8.1	Überschwemmungsgebiet.....	17
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
8.4	Abwasserbeseitigung	20
8.5	Abflussregelung	21
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	22
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
10	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau	23
11	Kampfmittel	25

12	Immissionsschutz	26
13	Denkmalschutz	27
14	Sonstige technische Infrastruktur	27
15	Brandschutz	29
16	Bodenordnung	30
17	Flächenbilanz	30

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1.Änderung



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

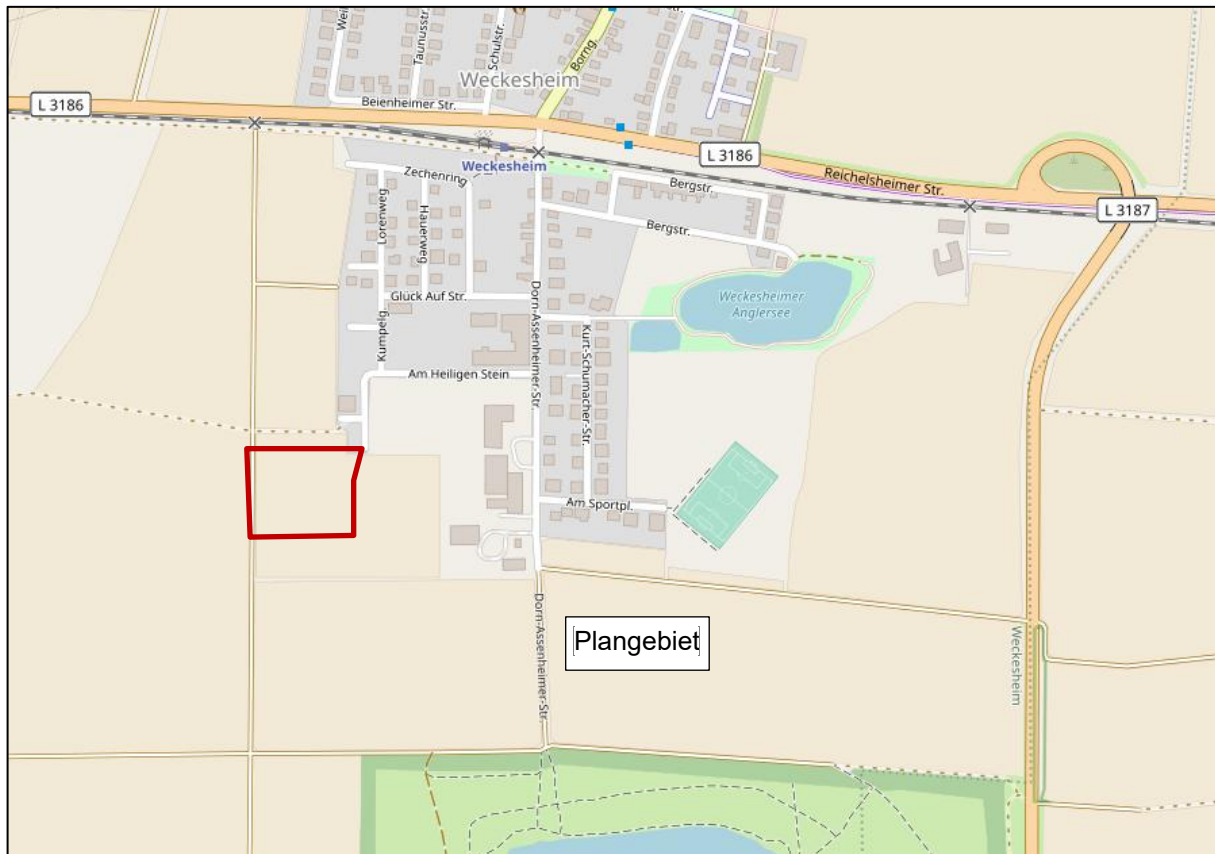
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung im Stadtteil Weckesheim beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war u.a. die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“. Es erfolgte die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Westen des Geltungsbereiches

Die Erschließungsarbeiten für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Baugebiet „Am Heiligen Stein“ im Stadtteil Weckesheim sind weitestgehend abgeschlossen. Bei der Stadt Reichelsheim gingen Bewerbungen für die Grundstücke im Gewerbegebiet ein. Ein Großteil der Bewerber sind kleine und mittelständige Unternehmen, die Gewerbeflächen bis ca. 2.000 qm benötigen. Damit kleinere Gewerbegrundstücke erschlossen werden können, ist der Bau eines zusätzlichen Stichweges notwendig, um die Fläche kleinteilig zu erschließen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



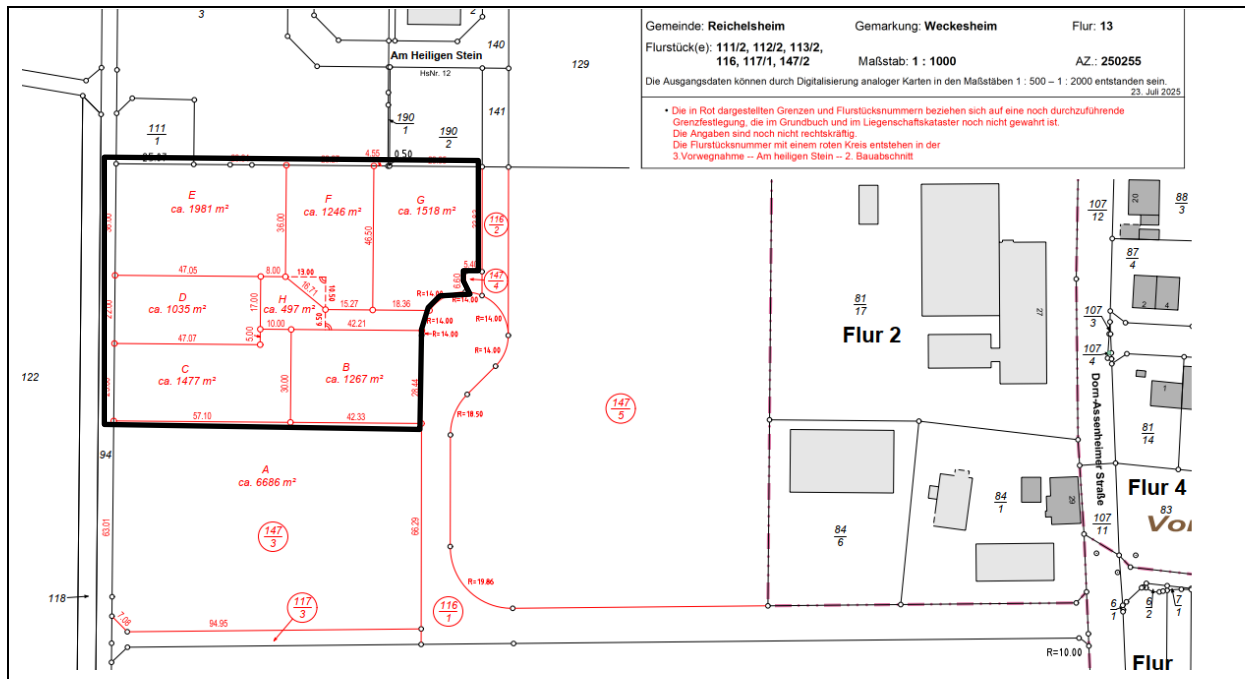
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08.02.2020), bearbeitet, genordet, ohne Maßstab

Die nachfolgenden Ausführungen, die auf Basis der bisherigen Begründung beruhen, beziehen sich jetzt nur für den Bereich der 1.Änderung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist aus der Kartenskizze (Abb.1) ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Weckesheim das Flurstück 147/3tlw. (Flur 13), das später in kleinteilige Gewerbegrundstücke und eine Stichstraße unterteilt werden soll. Im Aufstellungsbeschluss waren noch die bisherigen Flurstücknummern aufgelistet (Nr. 111/2tlw., 112/2tlw., 113/2tlw. und 147/2tlw.). Für die neue Aufteilung gibt es zwar schon eine Vermessung (siehe Abb.3), aber noch keine neue Flurstückbezeichnungen. Insofern bezieht sich die Bebauungsplanänderung nur auf das Flurstück 147/3tlw.

Abb. 3: Entwurf Grundstückseinteilung

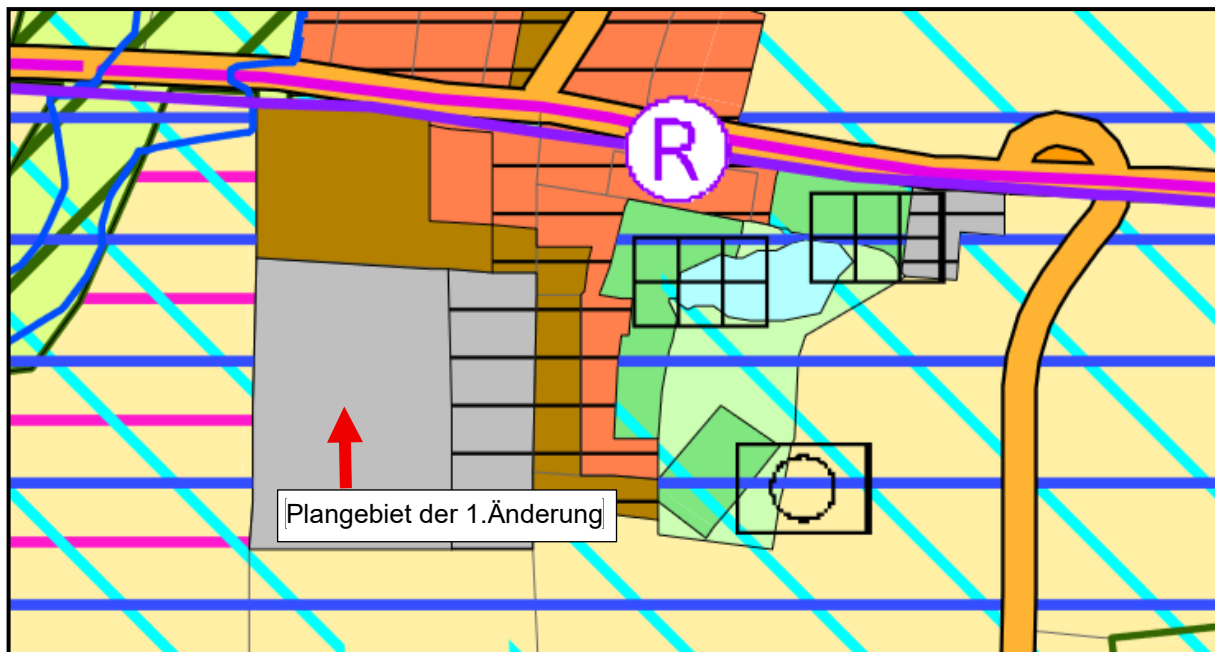


(Quelle: Aufteilungsplan Vermessungsbüro Vollmer, 23.07.2025)

1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) bereits als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs.4 BauGB angepasst. Dies hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme vom 05.08.2020 zum Ursprungsplan bestätigt.

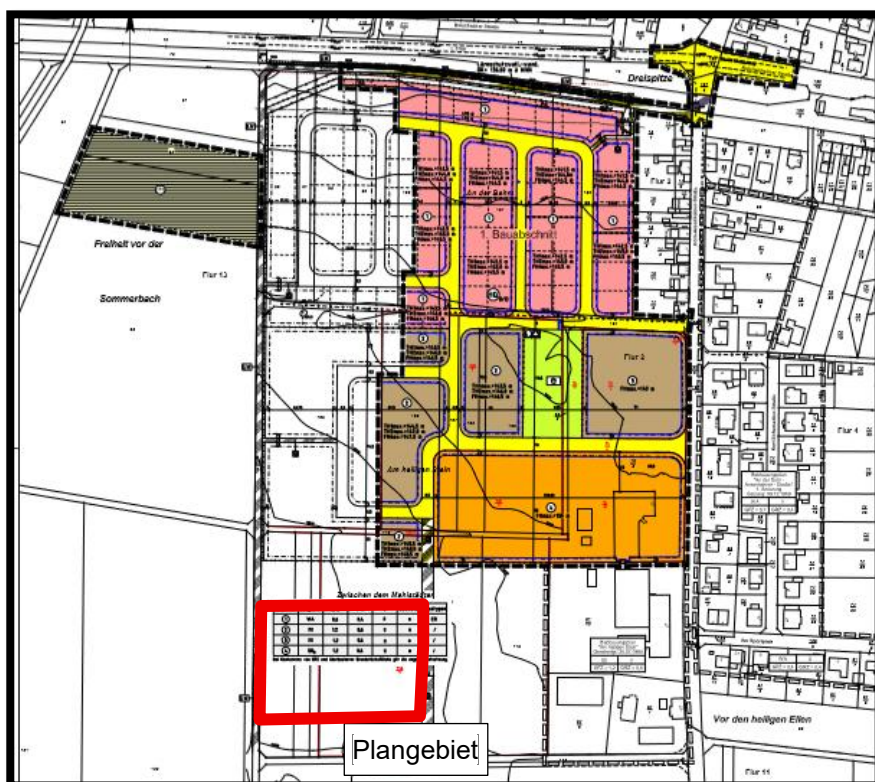
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

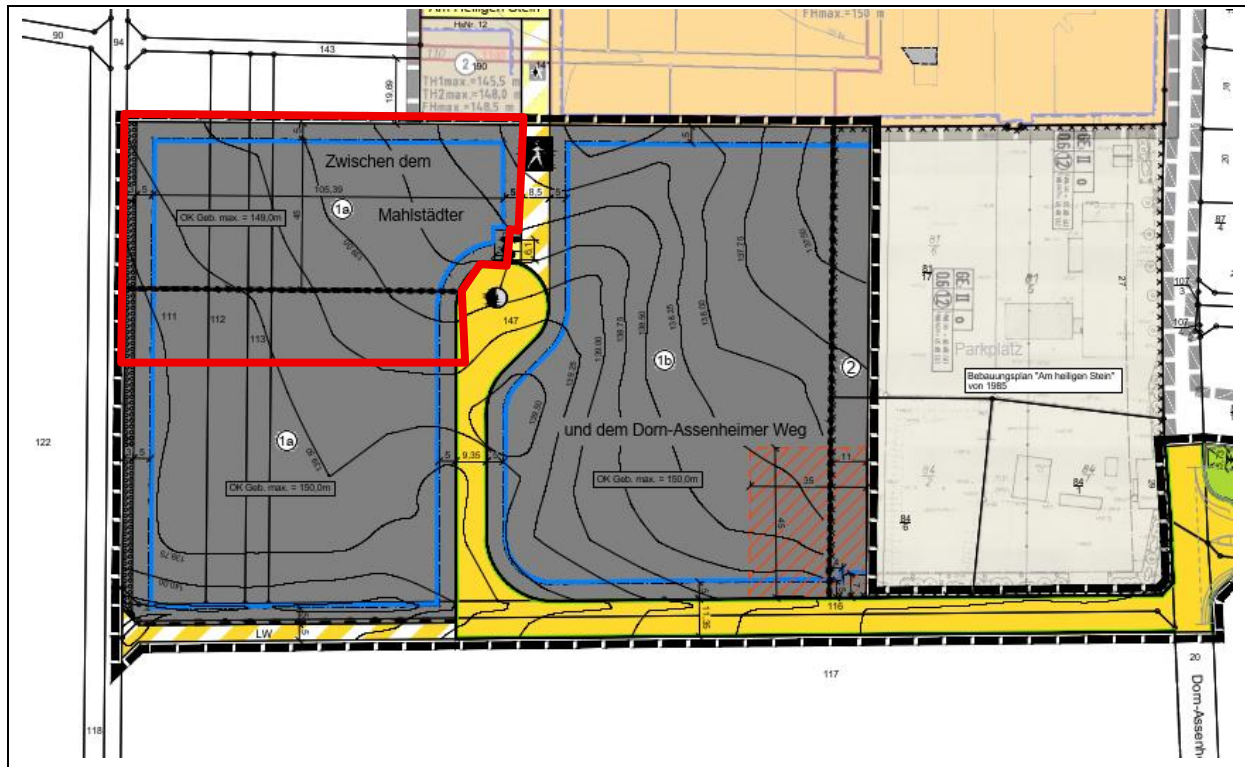
Es gibt bereits einen 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans 6.13 „Am heiligen Stein“ – Teil B, welcher nördlich an das Plangebiet angrenzt und im Jahr 2018 rechtskräftig wurde.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ – 1. Bauabschnitt - (Geltungsbereich der 1.Änderung ist rot umrandet)



Der Geltungsbereich der 1.Änderung des 2. Bauabschnittes wird nachfolgend dargestellt und weist die Fläche schon als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ – 2. Bauabschnitt (Rechtskraft 2022).



(Geltungsbereich der 1.Änderung ist rot umrandet)

Mit der Bebauungsplanänderung soll nun die Einteilung kleinteiliger Gewerbegrundstücke mit einem Erschließungsstichweg ermöglicht werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Dies wurde bereits im Zuge des Ursprungsplanes dokumentiert. Die vorliegende 1.Änderung stellt eine weitere

Nachverdichtung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches (§ 30 BauGB) dar und ist im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) zu werten.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.03.2025 Bekanntmachung: 06.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.03.2026 – 17.04.2026 Bekanntmachung: 06.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 10.03.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.06.2026

*Die Bekanntmachungen erfolgen in „Der Stadtkurier“ (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Reichelsheim).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden Änderung der Bebauungspläne wird gemäß § 13 Abs.2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB werden die Planunterlagen ins Internet eingestellt und können heruntergeladen werden.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Vergleich zur bisherigen Städtebaulichen Konzeption des Planes ändert sich nur die Erschließung der nordwestlichen Flächen, in dem von der Wendeanlage aus ein Stichweg nach Westen vorgesehen wird, der sechs kleinere Gewerbegrundstücke erschließt. Die Straßenraumbreite ist mit 6,5m ausreichend dimensioniert und endet in einer Wendeanlage. Die spätere Grundstücksaufteilung wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, ist aber aus der Abb. 3 erkennbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind 1:1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Gebiet wird weiterhin über die *Dorn-Assenheimer Straße* erschlossen.

Die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über einen Wendehammer, der auch ein Wenden von Sattelzügen ermöglicht. Davon abgehend ist die neue Stichstraße zur Erschließung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken vorgesehen. Dafür schafft die vorliegende

Bebauungsplanänderung das erforderliche Bauplanungsrecht. Die vorhandene Trafostation (östlich angrenzend) und der Fußweg nach Norden hin bleiben von der Änderung unberührt.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Stichweges können keine Parkplätze in Straßenraum geschaffen werden, so dass die Gewerbebetriebe für Besucher Stellplätze auf ihrem Grundstück zur Verfügung stellen müssen.

3.2 Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs

Keine Auswirkungen durch die 1.Änderung. Es wird auf die bisherigen Aussagen des Ursprungsplanes verwiesen.

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt – 1.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt von 2023 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen aufgeführt und begründet, die den Geltungsbereich der 1.Änderung betreffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (max. 200 m²) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ziel ist es die Verkaufsflächen für den Einzelhandel auf ein Minimum zu reduzieren, um im Gebiet keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen ist im vorliegenden Bebauungsplan weiter unzulässig (TF 1.1.2), da einerseits die Lage des Gebietes für eine Tankstelle als ungeeignet eingeschätzt wird, andererseits soll kein durch eine Tankstelle induzierter Besucherverkehr in das Gebiet geleitet werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie den Betriebsinhaber wird eingeschränkt auf maximal eine zulässige Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche pro Grundstück, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75% zur Wohnnutzung betragen muss (TF 1.1.3).

Die Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke, Unterpunkt des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (TF 1.1.4). Der durch Anlagen kirchlicher Zwecke induzierte Besucherverkehr soll mit dieser Festsetzung vermieden werden. Konflikte zwischen Gewerbetreibenden und Anhängern von Religionsgemeinschaften sollen mit dieser Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Festsetzungen, d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Der **Ausschluss der Vergnügungsstätten** entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Als Vergnügungsstätten in Anlehnung an die einschlägige Literatur¹ und Rechtsprechung werden zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Musikclubs, Bars, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Hierbei ist der sog. Trading-down-Effekt zu nennen, d.h. es kommt zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes mit der Gefahr des Umkippens. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

¹ Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 22 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

Von der Definition der Vergnügungsstätten ausgenommen sind Schank- und Speiselokale, in denen nur gelegentlich Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Wenn spätabendliche und nächtliche Tanzveranstaltungen jedoch zum Hauptzweck werden, wird aus der „Schank- und Speisewirtschaft“ planungsrechtlich eine Vergnügungsstätte.

So sind Vergnügungsstätten nicht deshalb mit Schank- und Speisewirtschaften gleichzusetzen, weil dort z.B. nachmittags oder sonst zu bestimmter Zeit Gelegenheit zum Tanzen i.S. eines „Tanz-Cafes“ geboten wird oder einzelne Spiel- und Musikautomaten in Bewegung gesetzt werden können. Auch ein Jugendzentrum, das von einem gemeinnützigen Tätigkeitsverein betrieben wird, in dem regelmäßig an zwei Wochentagen Disko-Abende stattfinden, erfüllt nicht das Merkmal einer Diskothek und stellt deshalb keine Vergnügungsstätte dar. (VGH BW, B.v. 19.10.1998 – 8 S 2192/98 – BauR 1999, 1278). Bei der bauplanungsrechtlichen Abgrenzung eines Gaststättenbetriebes, bzw. einer Schank- und Speisewirtschaft zu einer Vergnügungsstätte kommt es entscheidend darauf an, ob bei wertender Gesamtbetrachtung die Einrichtung von ihrem Gesamterscheinungsbild und ihrer Angebotspalette her den Charakter einer Vergnügungsstätte hat (Hess. VGH, B. v. 222.2012 – 3 A 1112/11.Z – ZB 15.1673 – Rn 5). Eine Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich – i.S. einer Diskothek – ist kerngebietstypisch. Ein Gaststättenbetrieb mit täglich wechselnden Unterhaltungsprogrammen, bei denen von Besuchern Eintrittsgeld verlangt wird, als Vergnügungsstätte kommt es nicht auf die vom Betreiber gewählte, möglicherweise zeitgeschmacksbedingte Bezeichnung an (hier: als Mischform aus Restaurant, Bar, Lounge, und Club), sondern auf den tatsächlichen Nutzungsschwerpunkt. Eine Schankwirtschaft dient der Verabreichung von Getränken, dort sind allenfalls gelegentliche Tanz- und Musikveranstaltungen zulässig. Wird der Gaststättenbetrieb durch die Möglichkeit von Tanz (mit-) geprägt, ist er als Vergnügungsstätte einzuordnen. (OVG Schleswig-Holstein, B. v. 05.10.2009, - 1 MB 16/09 – unter Hinweis auf VGH BW, U.v. 18.10.1990 – 5 S 3063/89 – NVwZ-RR 1991, 405; ähnlich auch Sächs. OVG, B.v. 09.12.2009 – 1 B 469/09 – BauR 2010, 946 nur Leits. Zu einer „Partylocation“ mit aktuellen Videoclips und Plasmamaschinen). Der als „Club“ und „Bar“ bezeichneten Gaststätte war nach der vorgesehenen Gästeanzahl, dem Raumangebot und der Konzeption ein weiterer Einzugsbereich zuzuordnen und deshalb ist sie als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen. Auch nach Auffassung des BayVGH in seinem B.v. 04.10.2017, aaO., handelt es sich bei einer Cocktailbar und Lounge bei entsprechenden Musikveranstaltungen bei einer behördlich zugestandenen Besucherzahl von 200 Personen um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte.²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes und eine Bauweise.

Es gibt durch die 1.Änderung keine Veränderungen in den bisherigen Festsetzungen.

² Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 23 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1a Nord die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet somit ausgenutzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Nr. 1a Nord die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich vorliegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebiets im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt für das eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend den Eintragungen in der Plankarte. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 10,5 m am tiefsten Punkt des Geländes. Für die Nr. 1a Nord wird die Höhe auf 149 m über NHN festgesetzt. Die festgelegten maximalen Höhen führen zu einer Abstufung in der Höhenbegrenzung im gesamten Gebiet. Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende

Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, sodass den Bauherren bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Im Bebauungsplan wird eine **abweichende Bauweise** unter der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, festgesetzt (TF 1.2). In Relation zu den Grundstückstiefen ermöglicht die Festsetzung eine Flexibilität für die Ansiedlung und die Ausrichtung gewerblicher Gebäude.

Gemäß den textlichen Festsetzungen 1.3.1 dürfen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Weiterhin müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen einhalten, um den Straßenraum optisch nicht einzuschränken (TF 1.3.2).

Darüber hinaus sind Stellplätze mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen (TF 1.3.3). Für je acht Stellplätze ist ein standortgeeigneter oder klimaresilienter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Auch Restriktion zu den Zufahrten sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je Grundstück max. drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im/in den straßenseitigen Bereich/en sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können. Stellplätze in Längsaufstellung sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind (TF 1.3.4). Stellplätze, die über eine (gemeinschaftliche) Zufahrt anzufahren sind, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straße anzuordnen. Der Abstandstreifen ist zu begrünen (TF 1.3.5).

Es soll verhindert werden, dass entlang der kompletten Grundstücksbreite Stellplätze angeordnet werden und damit das Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum unmöglich machen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (TF 1.4). Dies dient dem Schutz des Grundwassers, da eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet bleibt. Als Ausnahme gilt: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine **wasserdurchlässige**

Befestigung der Fläche nicht möglich ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies kann der Fall sein, wenn mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird oder eine Befahrung der Flächen mit Flurförderzeugen erforderlich ist.

Außerdem werden Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte festgesetzt (TF 1.6). Es ist ein Gehölzstreifen aus gebietstypischen, möglichst klimaresilienten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzusehen. Die Pflanzscheiben der Bäume sind mit Regiosaatgut oder vergleichbaren Pflanzen zu begrünen und pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste.

Durch die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 wird die **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** geregelt, um ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet vorzugeben und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In den Bebauungsplan werden **Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wirkt auf die bestehende Wohnbebauung östlich der *Dorn-Assenheimer Straße* sowie auf die geplante Wohn- und Mischbebauung nördlich des Plangebiets ein. Für die Gewerbefläche wurden schon im rechtskräftigen Plan Emissionskontingente nach DIN45691 ermittelt. Die Festsetzung für den Teilabschnitt GEe 1a Nord erfolgt unter den TF 1.5.1 und stellt eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan dar.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes für die **funktionale Außenbeleuchtung** von Gebäuden und Freiflächen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (TF 1.5.2). Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

Zulässig sind:

1. Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (=nach oben abgegebener Lichtanteil);
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
3. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen); bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Lichttemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin;
4. Leuchtdichten von max. 100 cd/qm für kleinflächige Anstrahlungen mit weniger als 10 qm. Leuchtdichten von max. 5 cd/qm für Anstrahlungen mit mehr als 10 qm. Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wenn es sich nicht um Werbeanlagen handelt, wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten. Abweichungen sind zulässig, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Beleuchtungsanforderungen stellen. Die Werte der Technischen Regeln für Arbeitsstätten sollen dabei nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Außerhalb der Geschäfts-/Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung stark zu reduzieren (um mind. 70%) oder abzuschalten.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO weiterhin bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften des Ursprungsplanes in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die **Dachgestaltung** erfolgt nach Kriterien, die eine negative Wirkung in die Landschaft vermeiden sollen. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult- und Flachdächer. Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Metallfarbige Dächer sind bis zu einer Neigung von 15° zulässig, da sie somit keine Blendwirkungen entfalten können. Sonstige Dacheindeckungen sind in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Glasdächer sind für untergeordnete Dachflächen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** in den Gewerbegebieten gilt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, Fremdwerbung ist somit unzulässig. Dies betrifft keine Hinweisschilder oder Wegweiser. Sie dürfen die Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen und eine maximale Schrifthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Insgesamt haben sich Werbeanlagen dem Bauwerk, an dem sie angebracht sind, unterzuordnen.

Werbung auf den Dachflächen ist unzulässig, dies gilt auch für Pylone und Fahnen. Pylone dürfen eine Höhe von 6 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage des Gewerbegebietes dürfen Werbeanlagen nicht in die freie Landschaft wirken. Lichtwerbungen, als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht-selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung, die Verwendung von Signalfarben sowie Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Mindestens 30 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen zu bepflanzen. Die Artenliste bietet eine Auswahl. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem

Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

6 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (z. B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt es eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 7,5 m³ zu errichten.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermengen verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Das verbleibende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, wie im vorliegenden Fall.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher zum Ursprungsbebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde. Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der 1. Änderung gibt es keinerlei Änderungen zum Eingriff, zumal auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:

7.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die bisher festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Maßnahmen bleiben durch die 1. Änderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit. Im Rahmen der 1. Änderung gibt es auch keinerlei Änderungen zum Eingriff, zumal auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann. Die zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Kreisentwicklung (18.07.2022) - Auszug

Empfehlung: Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 Zentimeter herzustellen, um bodengebundene Kleintieren, wie zum Beispiel der Igel, Wandermöglichkeiten zu bieten.

Werden Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert, so kann auch die Kombination mit einer Dachbegrünung („Solar-Gründach“) in Betracht gezogen werden.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

Gehwege, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen, auch die Stellplätze selbst sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

Bei der geplanten Eingrünung muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auch zum angrenzenden Feldweg auf die doppelten Grenzabstand geachtet werden.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan durch die 1. Änderung nicht berührt. An den nachfolgenden Kapiteln ändert sich daher inhaltlich nichts, sie werden als nachrichtliche Übernahme übernommen.

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2. Bauabschnitt aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Deckungsnachweis

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2. Bauabschnitt aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Ge- und Verbote der Verordnung gelten entsprechend und sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ³:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen.

Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein- Teil B“ lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf Grundwasser zu achten. Bei Vorhandensein ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wasserverband Horloffthal (08.08.2022)

Der Verband hat keinen eigenen Brunnen oder Förderanlagen. Wir beziehen das Frischwasser ausschließlich von unserer Vorlieferantin der OVAG. Mit dieser haben wir langfristige Lieferverträge abgeschlossen, so dass Versorgungssicherheit besteht. Der Lieferumfang des Vertrages beträgt bis zu 610.000m³/Jahr. Die tatsächliche Abnahme im Verbandsgebiet beträgt im Durchschnitt der letzten Jahre ca. 540.000m³/Jahr, so dass die Versorgung des Neubaugebietes Weckesheim 2.BA mit Frischwasser durch den Liefervertrag ausreichend abgesichert ist.

³ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein Oberflächengewässer und somit besteht auch kein Gewässerrandstreifen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein oberirdisches Gewässer und kein Entwässerungsgraben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein Gewässer und somit besteht auch kein Gewässerrandstreifen, der gesichert werden müsste.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im angrenzenden Gebiet im Bereich des 1. Bauabschnitts befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, das auch für die folgenden Bauabschnitte ausreichend dimensioniert wurde. Es wird auf das aktualisierte Gesamtkonzept (Stand 03.2022) verwiesen, das bei der Stadt einsehbar ist.

Hier ist die Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ändern sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022).

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Großteil an den bestehenden Regenwasserkanal integriert und über das RRB (das bereits im Zuge des 1. Bauabschnittes realisiert wurde) in Richtung Sommerbach geleitet.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (19.07.2022)

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsbereiches einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs Erlaubnis.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (2.BA) aktualisiert (Stand 03.2022). Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Es wurde ein Erlaubnis Antrag für die Niederschlagswassereinleitung der Verbindungsstraße bei dem Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht, gilt nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Daher entfällt der Hochwasserschutz.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Die

Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie der Verzicht der Festlegung von Firstrichtungen ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Gebäude und der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Botanische Vereinigung f. Naturschutz in Hessen (26.04.2026)

Bei der (Gesamt-) Planung im Gewerbegebiet soll die Möglichkeit der Errichtung einer (öffentlichen) E-Tankstellen berücksichtigt werden. Mitarbeitende der sich ansiedelnden Unternehmen könnten die Stehzeit ihres E-Autos während der Arbeitszeit nutzen. Auch Anwohner ohne eigene Wallbox.

10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau

Altlasten

Im Plangebiet der 1. Änderung liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdächtige Flächen vor. Weitere Hinweise (siehe nachfolgende Ausführungen) sind auf der Plankarte unter 4.8 aufgeführt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt (17.04.2026) Dez. 41.5

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Gemäß § 8 Abs. 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerbe- register auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den BodenViewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Gemäß BodenViewer Hessen des HLNUG wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet als mittel bis hoch und auf den angrenzenden Flächen als gering bis hoch eingestuft. Besonders die Flurstücke nördlich des Bebauungsplanes, weisen eine hohe Erosionsgefahr auf. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.
15. Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen
16. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
17. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Die Hinweise zu einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 sind zu den Hinweisen unter 4.7 der Plankarte (Vorsorgender Bodenschutz) mit aufgenommen worden.

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben und die Bodenwertigkeit ermittelt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Ursprungsplan wurde auch das Schutzgut Boden bewertet (entspricht 46 BWE) und in 91.653 Ökopunkten für die Kompensation umgerechnet und berücksichtigt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen, so dass die bisherigen Kompensationsmaßnahmen weiterhin gültig besitzen.

Bergbau

Im Plangebiet der 1.Änderung liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdächtige Flächen vor.

11 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurde eine Stellungnahme (31.07.2020) abgegeben. Eine Auswertung der Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.04.2026)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes mit schalltechnischen Untersuchungen beauftragt. Hierbei sollten für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) nach DIN 45691 ermittelt werden.

Dazu galt es die gewerbliche Vorbelastung durch die Bestandsanlagen östlich des Plangebietes (u.a. Firma Schneider) zu berücksichtigen. Die bestehenden Gewerbebetriebe stellten eine Vorbelastung für die angrenzende Wohnbebauung dar und minderten damit die zulässigen Kontingente für das Plangebiet. Weiterhin wirkten sie auch auf das Plangebiet selbst ein. Hierbei sind insbesondere die Vorgänge auf dem Betriebsgelände der Firma AAS Schneider relevant, da hier die maßgeblichen Vorgänge in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattfinden. Eine flächenhafte Ausbreitungsberechnung zeigte auf, dass im südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Autopresse und die Verladevorgänge tagsüber eine Überschreitung des Richtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiet auftritt, sofern hier Fenster zu schutzbedürftigen Räumen entstehen. Nachts treten an keinem Punkt Überschreitungen auf. Da bislang in diese Richtung keine schutzbedürftige Nutzung vorlag, bestand auch keine Einschränkung für den Betrieb der Firma AAS Schneider. Die heranrückende Bebauung darf hier nicht einseitig zu einer Einschränkung der bestehenden Firmen führen. Deshalb wurde im südöstlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Bereich durch eine rote Schraffur kenntlich gemacht, in dem für schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109) keine offenbare Fenster in Richtung Osten zulässig sind. **Diese Ausführungen und gekennzeichneten Bereiche liegen aber alle außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Die Planänderung an sich hat durch die Beibehaltung der Emissionskontingente auch keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.**

Da die schutzbedürftigere Bebauung im Osten auch stärker durch die Vorbelastung beaufschlagt ist, ist sie tagsüber maßgebend für die Festlegung der Kontingente. Zur Nachtzeit sind die näher gelegenen Mischgebietsflächen im Norden ausschlaggebend.

Um die gewerbliche Nutzung auf der Planfläche nicht unnötig einzuschränken, werden daher tags in Richtung der Mischgebietsnutzung im Norden (und der daran anschließenden Wohngebietsnutzung) und nachts in Richtung der Wohnbebauung im Osten erhöhte Kontingente vergeben. Die festgesetzten Emissionskontingente sind der Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn AG (10.08.2020)

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls

von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hessen Mobil Gelnhausen (13.08.2020 und 20.07.2022) (07.04.2026)

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz), auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

RP Darmstadt (19.07.2022)

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

13 Denkmalschutz

Laut der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) ist im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein Teil B“ mit einer Betroffenheit von Kulturdenkmalen zu rechnen, weshalb eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt wurde. Die durchgeführte geomagnetische Untersuchung zeigte eine Vielzahl von Anomalien auf. Es wurde die Fachfirma Wissenschaftliche Baugrund Archäologie (WiBA) aus Marburg mit der bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung beauftragt. Diese umfasst die Dokumentation der Bodendenkmäler zeichnerisch, fotografisch und durch eine genaue Einmessung und birgt etwaige Funde.

Zwischen März und September 2021 fanden auf fünf Arealen Untersuchungen und Grabungen statt. Im untersuchten Bereich des 2. Bauabschnittes konnten Hausgrundrisse, Siedlungs- und Abfallgruben des Mittelneolithikums (sogenannte Rössener Kultur) aufgedeckt und dokumentiert werden. In einigen dieser Siedlungsgruben und Grubenkomplexe fanden sich gehäuft Keramik- und Brandlehmfragmente, Tierknochen sowie Steinartefakte.

Die archäologischen Untersuchungen erfolgten in 2 Schritten. Zunächst wurde der Bereich des Flurstücks 147 (Bezeichnung alt) untersucht. Im zweiten Schritt wurden die im Westen anschließenden Flurstücke 111, 112 und 113 (alt, jetzt 147/3tlw.) untersucht.

Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Bei Abschluss der Grabungen und Vorlage des Untersuchungsberichtes erfolgte durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises die Freigabe des Plangebietes, sodass anschließend Bereich bebaut werden kann.

Darüber hinaus gilt immer § 21 HDSchG. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 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.

14 Sonstige technische Infrastruktur

In der Plankarte ist im angrenzenden Bereich zur 1. Änderung nordwestlich der geplanten Wendeanlage, angrenzend zum eingeschränkten Gewerbegebiet, ein Standort für eine Trafostation der OVAG Netz AG eingetragen bzw. ausparzelliert (Flurstück 147/4).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.06.2022)

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Erschließung:

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Deutsche Telekom Technik GmbH (16.07.2020)

Zur Versorgung vom Baugebiet "Am heiligen Stein - Teil B" mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird darum gebeten zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen ist.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

OVAG Netz AG (18.08.2020)

Die Stadt Reichelsheim wird darum gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem in Verbindung setzt. Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763, 61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 82 1650.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Reichelsheim mögliche Interessenten zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung setzen.

DB AG – DB Immobilien (23.03.2026)

Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.

Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>.

Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen: <http://www.deutschebahn.com/Baurechtverfahren>.

15 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschutz des Wetteraukreises, Brandschutz (10.08.2020 und 18.07.2022)

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ~ Offene Wohngebiete 120 m
- ~ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ~ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brand-schutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

16 Bodenordnung

Für das Plangebiet erfolgt ein Umlegungsverfahren. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anordnung einer Baulandumlegung nach §46 BauGB beschlossen. Der Umlegungsbeschluss wurde durch die Umlegungsstelle, dem Magistrat, am 06.04.2021 gefasst.

17 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes – 1.Änderung	9.017 m²
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gesamt</u>	8.520 m²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche gesamt</u>	497 m²

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1a Nord ist bei einer GRZ von 0,8 eine maximal Versiegelung von 6.816 m² möglich. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ist nicht zulässig, da die GRZ von 0,8 bereits den Maximalwert bildet.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt. Ein

naturschutzrechtlicher Ausgleich wird bei der 1.Änderung jedoch nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte oder zulässig war. Im Rahmen der 1.Änderung gibt es keinerlei Änderungen zum Eingriff, so dass auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

Projektnummer: 25-3105

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de