



### Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flummer (FL) Gebäude
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze Höhenlinien

### A Zeichnerische Festsetzungen

- GE 1** Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- a1.** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung** (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Flächen für die Entsorgung** (Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Begleitgrün Wege und Gewässer
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Graben
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Flutflächen
- Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Versickerungsmulden für Regenwasser
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### B Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
    - 1.1.1 Zulässig sind:**
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - Anlagen für sportliche Zwecke,
      - Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen,
      - betrieblich genutzte Tankstellen
    - 1.1.2 Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:**
      - nicht betrieblich genutzte Tankstellen,
      - Vergnügungs- und Spielstätten,
      - Bordelle und bordellartige Betriebe,
      - Saunabüros
      - Werbekioske
      - Logistikunternehmen
    - 1.1.1 nicht erfüllen**
      - Wohnungen, auch für Aufsichtsbüros und Betriebsflächen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
    - 1.1.3 Als Ausnahme zulässig sind:**
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 3 BauNVO)**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.**
  - 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**
  - 2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Bei der Ermittlung maßgebend sind die den Erschließungsstraßen zugewandten Fassaden. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfäche heranzuziehen. Maßgebend sind hierbei die im Bebauungsplan angegebenen Straßenhöhen. Bei geneigtem Straßenverlauf ist hierbei jeweils der höchstgelegende Punkt der zugeordneten Verkehrsfäche maßgebend. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut oder der Dachkante des obersten Geschosses. (s. auch Höhenanstellung Pkt. G)**
  - 2.4 Untergeordnete Dachaufbauten in Form notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Erschließung (z.B. Lüftungs-, Solar- oder Photovoltaikanlagen, Fahrstühle und Treppenhäuser) sind bis zu einer Höhe von 3,00 m über OK Dachhaut zulässig.**

- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Zulässig ist eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass eine Baukörperlänge von 50 m überschritten werden darf.
  - 4.0 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Seitens des Leitungsträgers der Hochspannungsleitung ist es geplant die bestehende Hochspannungsleitung nach Westen zu verlegen. Innerhalb der von der bestehenden Hochspannungsleitung (einschließlich Sicherheitsabstandstreifen) betroffenen Flächen sind hochbauliche Maßnahmen erst nach Aufgabe und Abbau der Leitung zulässig. Stellplatzanlagen, Lagerflächen oder Begrünungen sind vor Aufgabe und Abbau der Leitung nur nach Vorgabe des Leitungsträgers zulässig.
  - 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**
    - 5.1** In den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstücks- / bzw. -abfahrten unzulässig.
  - 6.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)**
    - 6.1** Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind unter Beachtung der HBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In Abweichung zur Stellplatzsetzung sind nachzuweisende Stellplätze nur auf voneinander unabhängigen, nicht hintereinanderliegenden, Stellplätzen zulässig.
    - 6.2** Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünstrukturen in den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Entlang des Wassergrabens ist innerhalb der öffentlichen, mit Maßnahme Nr. 1 gekennzeichneten Grünfläche zur Pflege des Wassergrabens ein Wisenweg anzulegen.
  - 8.0 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - 8.1 Begründung der Baugrundstücke**

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, ist auf 50 % der Garten- oder Grünfläche festzusetzen. Auf dem, dem Entwässerungsgraben zugewandten, Grundstücken im Plangebiet GE 3 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, vorbehaltlich der Pflanzeneinschränkungen durch die Hochspannungsleitung (s. Hinweise und Empfehlungen), mindestens alle 10 m heimischer Laubbäume (1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zu pflanzenden Bäume müssen in einer Pflanzqualität drittmal vorpflanzbar, Stammdicke mindestens 16 cm, aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen in einer Pflanzqualität von mindestens zweimal vorpflanzbar, Größe 60 - 100, aufweisen. Die Auswahl der Bäume muss gemäß Pflanzliste 1 erfolgen.

**Pflanzliste 1 Baumarten**

      - Feldahorn
      - Spitzahorn
      - Schwarzahorn
      - Sandbirke
      - Hainbuche
      - Wildapfel
      - Waldreispflaume
      - Prunus avium
      - Prunus pedis
      - Quercus petraea
      - Eberesche
      - Acer campestre
      - Acer platanoides
      - Betula pendula
      - Carpinus betulus
      - Malus sylvestris
      - Prunus avium
      - Prunus pedis
      - Quercus petraea
      - Sorbus aucuparia
    - 8.2 Fassadenbegrünung**

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzenauswahl muss gemäß Pflanzliste 2 erfolgen.

**Pflanzliste 2 Fassadenbegrünung**

      - Strahlengrille
      - Pflanzwinde
      - Trompetenblume
      - Wickelrebe in Sorten
      - Spindelstrauch
      - Efeu
      - Hydrangea petaloides
      - Geißblatt in Arten
      - Wilder Wein
      - Knöterich
      - Klettenspross
      - Wisteria
      - Actinidia arguta
      - Aristolochia macrophylla
      - Campsis radicans
      - Clematis spec.
      - Euonymus fortunei
      - Hedera helix od. hibernica
      - Hydrangea petaloides
      - Lonicera spec.
      - Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata „Veitchi“
      - Polygonum Auberti
      - Rosa spec.
      - Wisteria sinensis
  - Maßnahme 1 - Entwässerungsgraben**

Die Wiesenterrasse des Entwässerungsgrabens sind maximal zweimal im Jahr zu mähen. Der Mähzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit und damit eine trockene Witterung zu wählen. Auf den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist abzuführen.
  - Maßnahme 2 - Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland**

Die Wiesenterrasse ist in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit einer Größe von ca. 3.380 m<sup>2</sup>. Zur Verbesserung der Biotopqualität ist das Heumähcutverfahren mit Erntegut von artreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Feuchtwiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Mähzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit zu wählen und somit bei einer trockenen Witterung auszuführen. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Güte sowie von Pestiziden ist zu verzichten.
  - Maßnahme 3 - Anlage Blühstreifen**

Anlage eines Blühstreifen mit einer Größe von ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind mit geeigneten Wildpflanzen im Frühjahr oder Spätsommer einzusäen. Die Grasnarbe, soweit vorhanden, ist gründlich durch fräsen oder gruben zu zerstören. Die Flächen sind im ersten Jahr 2 x zu mähen (Juni und September). Das Mähgut ist abzuführen. Ab dem zweiten Jahr ist die Fläche 1 x jährlich zwischen dem 01.07. und 01.09. abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
  - Maßnahme 4 - Erhaltung und Anlage Schilf**

Erhaltung und Anlage eines Schilfbauums mit einer Größe von ca. 1.065 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 5,0 m. Die Flächen sind abschnittsweise zu pflegen. Die Mahd der Schilfbestände darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. 1/3 des Pflanzbestandes ist stehen zu lassen. Die Uferanschnitte sind alle 3 - 4 Jahre zu mähen. Die Arbeit muss mit der Sense oder dem Balkenmäher erfolgen. Das Mähgut ist 2 Tage zum trocknen liegen zu lassen und danach abzuräumen.
  - Maßnahme 5 - Anlage Flutrasse / Grabenrutsche**

Der genaue Standort ist im Zuge der Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen. Anlage von zwei Grabenrutschen mit einer Gesamtlänge von ca. 795 m. Die Sohlhöhe der Grabenrutschen soll ca. 1,00 m unterhalb der Höhe Gewässersohle liegen.
  - Maßnahme 6 - Anlage Streubewiese**

Auf einer Fläche von ca. 4.850 m<sup>2</sup> ist eine extensive gepflegte Streubewiese anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Bäume in der Pflanzqualität H, Stü 10/12 cm zu verwenden. Es sind standortgerechte, vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenterrasse ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
- 9.0 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
  - 9.0.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Der Kanalschacht im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit einem feinen Gitterrost abzudecken.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.03. - 30.09. verboten. Bei Bauarbeiten an der Südspitze des Geländes (Maßnahmenflächen 7) ist insbesondere auch auf das Verbot in der Brutzeit des Neumänters (01.05. - 01.08.) zu achten.

Auf den öffentlichen Grünflächen dürfen keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen abgestellt werden. Das Gelände darf nicht überfahren werden.
  - 9.0.2 Maßnahme 7 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

In dem gekennzeichneten Bereich sind zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Neumänters Pflegemaßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind Schneidarbeiten an den vorhandenen Bäumen durchzuführen, die die Beschattung der Hecken und Algrasstreifen reduziert. Weiterhin sind durch Anpflanzung einer ca. 10 m langen und 5 m breiten Dornenhecke oder Herstellung einer offenen Brachfläche im Umfeld einer bestehenden Dornenhecke neue Bruträume für den Neumänter zu schaffen.

Zur Verbesserung des Zaunedeckungshabitats ist im gekennzeichneten Bereich ein Steinhaufen und eine Sandfläche für die Eiablage anzulegen sowie eine Ablagerung von Wurzelstücken herzustellen.
  - 9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu verwerten oder zu versickern. Als Ausnahme kann eine getrennte Einleitung (max. 10 l/s/ha) in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zulässig ist. Für die Versickerung ist ein Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DW4-A 138 und Merkblatt DW4-M 153 wird hingewiesen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zu versickern.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist im Plangebiet von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 92,20 m über Normal Null auszugehen. Eine Versickerung ist gemäß Gutachten des Ingenieurbüros AnInA, Darmstadt, vom 07.09.2018 nur in den tieferliegenden Sandschichten über eine Muldenversickerung möglich. Es ist ein Grundwasserstand oberhalb dem vorgesamten MGHW (92,20 m üNN) von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Sohle der Versickerungsanlage muss daher auf einer Höhe von mindestens 93,20 m üNN.

Für die Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen.
  - 10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist im Plangebiet von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 92,20 m über Normal Null auszugehen. Im Falle der Errichtung von an den Grundwasserspiegel heranführender Bauteile (Kellenelemente, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind diese vor permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 zu schützen (z.B. durch den Einbau von weissen Wannen).

### C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)
  - 1. Gestaltung der baulichen Anlagen**
    - 1.1 Dachdeckung**

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung. Helle und glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Farbgestaltung der Dachdeckung: In den Plangebiet sind Dachdeckungen in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engoblierte Dachdeckungen sind unzulässig.
    - 2. Einfriedungen**

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen. **Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:**
      - offen wirkende Metall- oder Holzzäune
      - Hecken**Nicht zulässig sind insbesondere:**
      - blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplätzen, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
      - Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.
    - 3. Mülltonnenstandplätze**

Mülltonnenstandplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig und mit Sichtblenden zu verdecken.
    - 4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze**

In den Plangebiet sind die Freiflächen angedeutet. Die Gestaltung der Stellplätze und sonstigen Freiflächen ist niveaugleich an die Verkehrsfläche anzuschließen.
    - 5. Werbeanlagen**

Frischende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 5,0 m zulässig.
  - D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
    - 1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
      - 1.1 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
      - 2. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
        - 2.1 Hochspannungsleitung 110 kV (Bestand)**

einschl. Schutzstreifen
        - 2.2 Hochspannungsleitung 110 kV (Planung)**

gem. Planung WESTNETZ AG vom 14.09.2017
      - 2.1 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
      - 2.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
        - 2.1 Hochspannungsleitung 110 kV (Bestand)**

einschl. Schutzstreifen
        - 2.2 Hochspannungsleitung 110 kV (Planung)**

gem. Planung WESTNETZ AG vom 14.09.2017
      - 2.3 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
    - 2.1 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
    - 2.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
      - 2.1 Hochspannungsleitung 110 kV (Bestand)**

einschl. Schutzstreifen
      - 2.2 Hochspannungsleitung 110 kV (Planung)**

gem. Planung WESTNETZ AG vom 14.09.2017
    - 2.3 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
  - 2.1 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
  - 2.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
    - 2.1 Hochspannungsleitung 110 kV (Bestand)**

einschl. Schutzstreifen
    - 2.2 Hochspannungsleitung 110 kV (Planung)**

gem. Planung WESTNETZ AG vom 14.09.2017
  - 2.3 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Altenfeld", Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- E SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 1. Regenrückhaltebecken und Leitungen (keine digitale Vermessung)**
  - 2. Gewässerschutzstreifen nach § 23 HWG**
  - 3. Höhenangaben in M über Normal Null Straßenachse gemäß Straßenplanung Scheiger + Scholz vom 03.01.2019**

### F Hinweise und Empfehlungen

- 1. Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regionalamt Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Det. IV/Da 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist eine Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet darf bis zu 2 Metern über dem höchsten Grundwasserstand nur Z0-Material eingebaut werden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht zu lagern und einzubauen.
- 3. Artenschutz**

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen, bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, um einen freien Anflug zu gewährleisten, und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenenschutz anzubringen.

Für höhlenbrütende Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.
- 4. Geländeauffüllungen**

Bei Geländeauffüllungen mit externem Material sind hinsichtlich der Materialqualität die hohen Wasserstände und die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B zu berücksichtigen. Eine nachhaltige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf durch das eingebaute Material nicht herbeigeführt werden. Auf die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Baucauch und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abfragen (StAnz, 10/2014 S. 2111) wird verwiesen.
- 5. Stellplatzsetzung**

Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Zwingenberg wird verwiesen.
- 6. Bauverbotszone**

Im Abstand von 20 m zur Fahrbahn der K 67 sind Hochbauten und Werbeanlagen gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HSrG) nicht zulässig.
- 7. Hochspannungsleitung**

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind nach Vorgabe des Leitungsträgers (Westnetz GmbH) folgende Auflagen einzuhalten:

**Bestandsleitung 110 kV**  
Nördlich des Gittermastes Nr. 72 ist der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Südlich des Gittermastes Nr. 72 dürfen im Schutzstreifen Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 4,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 93,50 m entspricht dies einer Bauhöhe von 97,50 m über normal Null) errichtet werden. Die Gebäude sind mit einer Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszustatten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Der nördlich des Mastes Nr. 72 die Hochspannungsleitung querende und im Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg ist in seiner Lage nicht zu ändern. Die maximale Fahrbahnhöhe im Bereich des Schutzstreifens beträgt 93,30 m über normal Null. Der geplante Straßenschluss an die Gernheimer Straße (nördlich des Mastes Nr. 72) ist im Bereich des Schutzstreifens mit einer maximalen Fahrbahnhöhe von 94,20 m über normal Null auszubilden. Die geplanten Verkehrsflächen südlich des Mastes Nr. 72 sind mit einer maximalen Fahrbahnhöhe von 94,20 m über Normal Null anzulegen.

Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 72 nicht zu gefährden, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 8,00 m zwischen den nördlichen Eckstelen des Mastes und des geplanten Straßenrandes einzuhalten.

**Geplante Hochspannungsleitung 110 kV**  
Der Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der nördlich des Mastes Nr. 27 die Hochspannungsleitung querende und im Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg ist in seiner Lage nicht zu ändern. Die maximale Fahrbahnhöhe im Bereich des Schutzstreifens beträgt 93,50 m über normal Null.

Der südlich des Mastes Nr. 27 im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung liegende und im Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg ist in seiner Lage nicht zu ändern. Die maximale Fahrbahnhöhe im Bereich des Schutzstreifens beträgt 93,80 m über normal Null.

**Bestandsleitung 110 kV und geplante Hochspannungsleitung 110 kV**  
Für beide Leitungen gilt:  
Um die Mäste der Hochspannungsleitungen herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

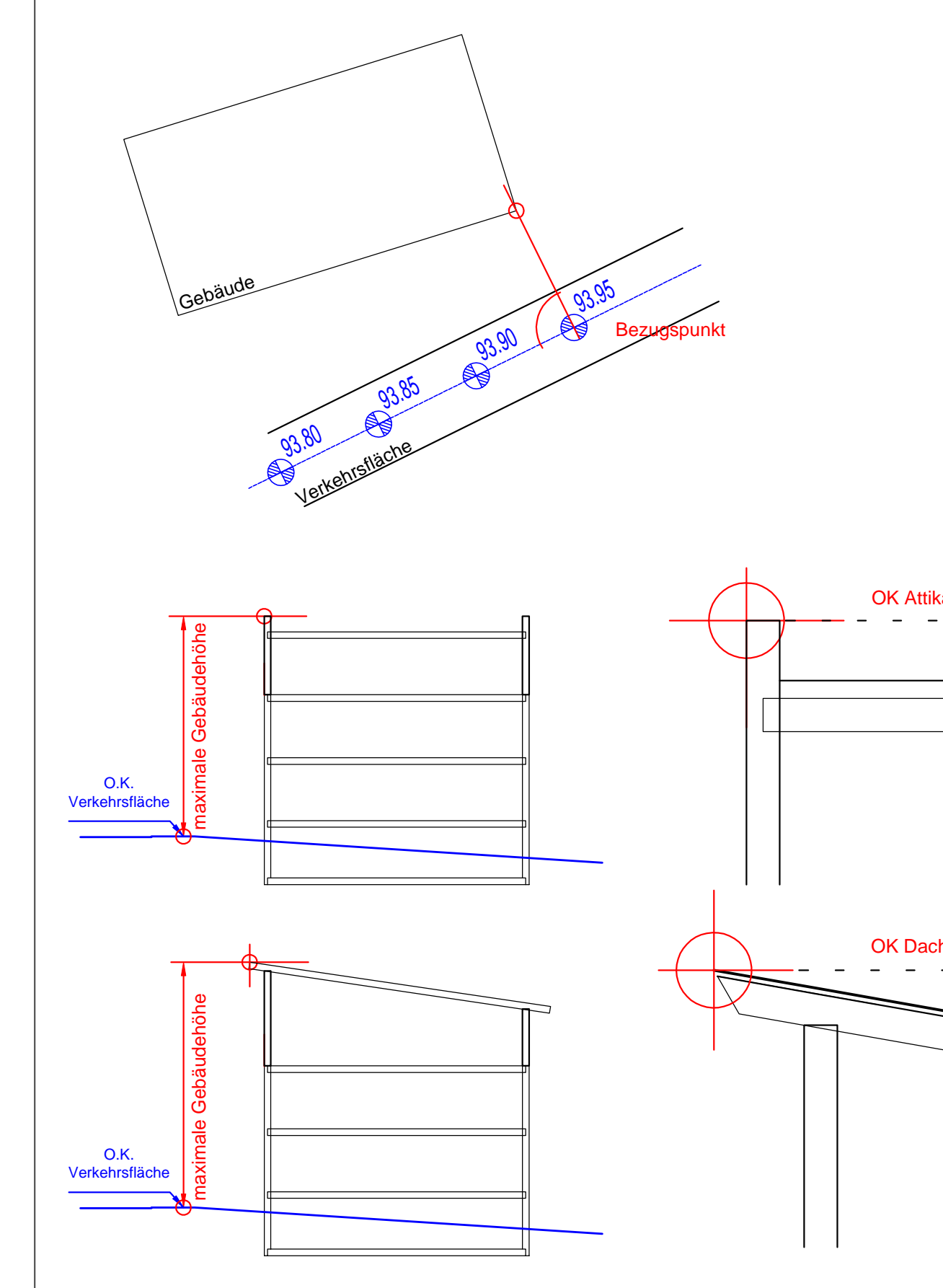
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Eine beispielhafte Pflanzliste ist bei der Westnetz GmbH zu beziehen.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr seiner vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherren durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungsfähigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in M über normal Null) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

### G Darstellung zur Höhenermittlung



### H Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:**
  - Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
  - Bauabstandsverordnung (BauAV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
  - Planzielenverordnung (PlanZV)** vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2586), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
  - Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2018 (GVBl. I, S. 198)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 368)
  - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDmSchG)** in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465)
  - Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465).
  - LAGA-Mitteilung 20** LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)
  - 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrsmittel-Verordnung (16. BImSchV)** Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I, S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I, S. 2269)

### I Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Platanenallee 2, BA" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am ..... im „Bergstraße Anzeiger“ als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Zwingenberg.
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Prüfung lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zwingenberg öffentlich aus.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ..... ersichtlich im „Bergstraße Anzeiger“ bekannt gemacht worden.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (1) BauGB**

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
- 4. Beschluss der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung zu den in Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Offenlage nach § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ..... ersichtlich im „Bergstraße Anzeiger“ bekannt gemacht worden.
- 6. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB**

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
- 7. Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)**

Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 6 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am ..... beschlossen.
- 8. Auffertigung Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss vom ..... 2017, überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgefertigt.

Zwingenberg, den .....
- H. Hablich Bürgermeister

# STADT ZWINGENBERG

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### GEWERBEGEBIET "WESTLICH DER PLATANENALLEE II. BA"

#### RECHTSPLAN - ENTWURF

PLAN-Nr. 2	M.: 1 : 1.000	AZ. S 663
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
03.09.2019	HL	
DATUM	BEARBEITER	PLANANLEGER
13.11.2019	HL	
04.12.2017	UH	ABWÄGUNGSVORSCHLAGE
03.03.2019	UH	NEUE KUNDENVERSÄHNER STELLENFÜHRUNG
04.03.2019	UH	BESCHLUSSE STVV 14.02.2019

PLANERGRUPPE ASL

HECKENROTHER 8643 FRANKFURT  
 TEL.: 069 78 88 20 FAX: 069 7 72 42 44  
 E-MAIL: HECKENROTHER@ASL-PLANERGRUPPE.COM