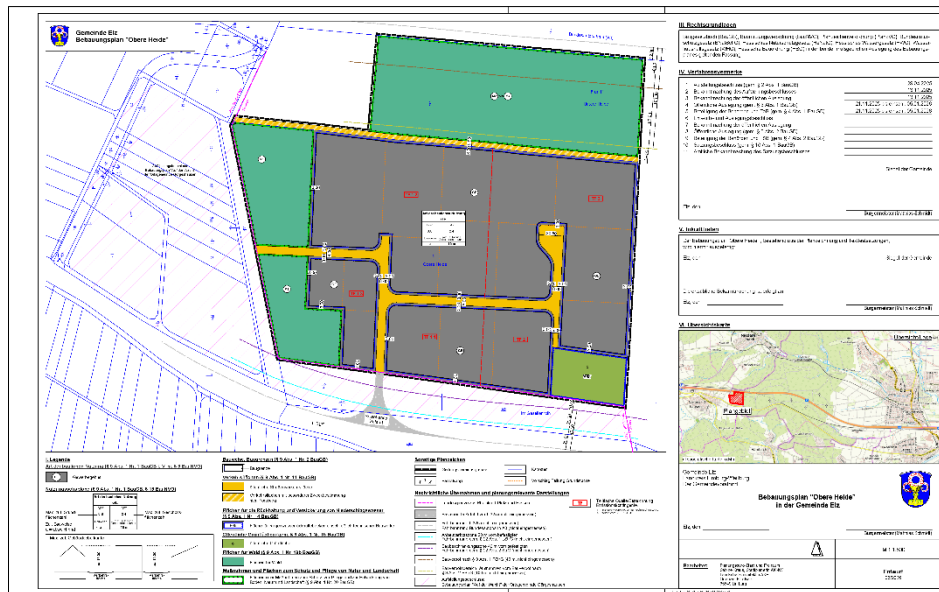




PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Obere Heide“ der Gemeinde Elz



Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Juni 2026

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	1
1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	2
1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	2
1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO).....	2
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	2
1.6	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	3
1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3
1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)	3
1.9	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	3
1.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	3
1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	3
1.12	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	4
1.13	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	6
2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) ...	7
2.1	Gestaltung von Einfriedungen	7
2.2	Werbeanlagen.....	7
3	Hinweise.....	7
3.1	Bodendenkmäler	7
3.2	Artenschutz	7
3.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	8
3.4	Grundwasserschutz.....	8
3.5	Bodenschutz / Altlasten	8

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.1

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.2-1.4

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.4 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,
ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiete (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Bordelle,
2. Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel),
3. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Diskotheken, Tanzbars, Nachtlokale, Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
4. Logistikunternehmen (insbesondere großflächige Speditionen und Verteilzentren),
5. Betriebe der Systemgastronomie,
6. Motels, Hotels, Pensionen, Hostels, Boardinghäuser sowie Rasthöfe und vergleichbare Einrichtungen,
7. Tankstellen; zulässig sind jedoch betriebsbezogene Tankanlagen zur Versorgung des jeweiligen Betriebes und der zugehörigen Betriebsfahrzeuge,
8. Einzelhandelsbetriebe; zulässig ist jedoch die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt,
nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 2.1-2.5

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- 2.2 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßen-gradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Maßgeblich ist der oberste Abschluss der Gebäudeaußenhülle, insbesondere der Dachhaut, des Firstes, der Attika oder vergleichbarer oberer Gebäudeabschlüsse.
- 2.3 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der Gebäudegrundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens den Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- 2.4 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 3.1-3.2

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet (GE) mit 0,8 festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 4.1

- 4.1 Abweichend von § 22 (1) BauNVO ist eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des GE möglich.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 5.1-5.2

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.6 Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 6.1-6.2

6.1 Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Einschränkungen unter Punkt 6.2 zulässig.

6.2 Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m² Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 7.1

7.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 8.1

8.1 Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens einschließlich technischer Bauwerke für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

1.9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 9.1

9.1 Die Flächen für Wald werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 10.1

10.1 Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 10 kWp je Grundstück zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 11.1

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 2006-12) festgesetzt.

Für den Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr gelten folgende flächenbezogene Emissionskontingente:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK, nachts
TF 1.1	45 dB
TF 1.2	45 dB
TF 1.3	45 dB
TF 2	54 dB

Für den Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr werden keine Emissionskontingente festgesetzt.

1.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 12.1-12.7

12.1 Während der Bau- und Rückbauphase ist eine bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung durch eine bodenschutzrechtlich qualifizierte fachkundige Person bzw. ein entsprechendes Fachbüro vorzusehen.

Bei Auffälligkeiten oder Hinweisen auf Verunreinigungen sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Boden- und Rückbaumaterial ist entsprechend den geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen, zu separieren, zu verwerten oder zu entsorgen.

Die bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung hat bei bodeneingreifenden Maßnahmen sowie nach Freilegung von Baufeldern die aus bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht erforderlichen Untersuchungen, Bewertungen und Freimessungen zu veranlassen bzw. mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Diese können vorab für das Gesamtgelände bzw. für Teilflächen oder abschnittsweise baubegleitend erfolgen.

Die mit der bodenschutz- und altlastenfachlichen Baubegleitung beauftragte fachkundige Person bzw. das beauftragte Fachbüro ist vor Beginn der Bau- und Rückbauarbeiten der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der im Genehmigungsverfahren zuständigen Behörde schriftlich zu benennen. Der Beginn der Bau- und Rückbauarbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen.

12.2 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.3 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte 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) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an

Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

- 12.4 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen notwendigen Regelungen entgegenstehen.
- 12.5 Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc. sind nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig, sofern bodenschutz- und altlastenfachliche sowie was-serwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 12.6 Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil unter M1, M2, M3 und M4 festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt entsprechend den nach-folgenden Vorgaben, den Darstellungen des Grünordnungsplans „Maßnahmen“ sowie den detaillierten Maßnahmenbeschreibungen des Umweltberichts mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag.

Maßnahme M1

Erhalt des wertvollen Eichenbestandes und vereinzelter Buchen, Fläche: ca. 13.989 m²

M1a: Baumpflege reduziert auf Verkehrssicherungspflicht

M1b: Totholzverbleib innerhalb der Gehölzfläche

Maßnahme M2

Natürliche Waldentwicklung durch Sukzession, Fläche: ca. 18.197 m²

M2a: Einbeziehung heimischer Bestandsbäume

M2b: Totholzverbleib auf der Fläche bei Fällungen im Zuge der Verkehrssicherungs-pflicht

Maßnahme M3

Schaffung eines gestuften Waldrandes mit offenen Wiesenflächen /Krautsäumen, ca. 463 lfm

M3a: Bekämpfung der Brombeere durch Mulchen

M3b: Gestufter Pflegeschnitt (je ein Drittel Streckenabschnitt pro Jahr, ergibt vollständigen Rückschnitt innerhalb von 3 Jahren, Gesamtlänge ca. 463 lfm)

M3c: Rodung von Gehölzen am oberen Rand (10 m Breite) zur A3

M3d: Offenhaltung der Wiese durch 1 x Schnitt / Jahr

Maßnahme M4

Anlegen mehrerer kleiner Flachgewässer zur Feuchtbiotopentwicklung (Mulden, Tümpel) in den offenen Wiesenbereichen der Maßnahmenfläche, Fläche: ca. 155 m²

M4a: Baggern mehrerer Mulden und Tümpeln, Verdichtung des Untergrunds und Einbau einer 30 cm starken Tonabdichtung

M4b: Gewässerrandbepflanzung durch Translokation von standorttypischen Gewässerpflanzen aus den Feuchtbiotopen/Wasserbecken des Plangebietes

M4c: Gewässerrandgestaltung mit natürlichen Stein- und Holzmaterialien

M4d: Pflegeschnitt zur Offenhaltung der Gewässer

12.7 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel wahrnehmbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen insbesondere:

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %,
- transluzente, mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen oder Siebdrucke,
- für Vögel sichtbare Markierungen oder Folien,
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitter oder Begrünungen.

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

Textfestsetzung II a. Nr. 13.1-13.5

13.1 Im Baugebiet ist je angefangenen 400 m² nicht durch bauliche Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % des nicht überbaubaren Grundstücksanteils sind mit einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

13.2 Die Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen) und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, um die freie Entfaltung und Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen.

13.3 Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mit einer Mindestgröße von 2,0 m × 2,0 m herzustellen und dauerhaft offen zu halten. Bei durchgehenden Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 12 m³ je Baum herzustellen.

13.4 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.5 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und Mindestgrößen:

Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18.

Strauchpflanzungen 2 – 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 125 – 150 cm, Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m.

<u>Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume</u>		<u>Pflanzliste 2: Heimische Sträucher</u>	
deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Obstbaumhochstämme in Sorten		Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung von Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen II c. Nr. 1.1

Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Ein Bodenabstand zwischen Einfriedungsunterkante und Boden von mindestens 10 cm ist einzuhalten. Heckenbepflanzungen in Verbindung mit Zäunen sind als Grundstückseinfriedung zu bevorzugen.

2.2 Werbeanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen II c. Nr. 1.2

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Bestimmung der maximalen Höhe erfolgt bezogen auf die Höhe der Straßengradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche; gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Beleuchtete Werbeanlagen, insbesondere hinterleuchtete, selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen, sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.2 Artenschutz

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

Rodungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Sicherung angrenzender Gehölze vor Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Brutstätten in den umliegenden Gehölzstrukturen durch die geplante Bebauung, sind diese vor Beeinträchtigungen zu sichern, soweit das Bau-
feld näher als 5,00 m heranrückt.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von LED-Leuchten oder vergleichbaren insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung (Straßenbeleuchtung) erlaubt.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG). Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorrangig über eine zentrale Erfassung, Behandlung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung vorgesehen; eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nur in Betracht, sofern eine unschädliche Versickerung nachgewiesen werden kann.

3.4 Grundwasserschutz

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Treibstoffdepots. Bei Eingriffen in den Boden sowie beim Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und versiegelter Flächen sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen zu beachten. Bei Auffälligkeiten, insbesondere Verfärbungen, Geruch, Fremdbestandteilen oder sonstigen Hinweisen auf Verunreinigungen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu beteiligen.