Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

# Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II“

## Bebauungsplan

unica(t)

## Flur 6, Flurstück 215/22

## in der Gemarkung Villmar des Marktflecken Villmar

## Landkreis Limburg-Weilburg

## Entwurf

## Februar 2020

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Fon: (06474) 88 37 25 7
Fax: (06474) 88 37 25 9

# INHALTSVERZEICHNIS

**1.0 VERANLASSUNG, ZIELE UND PLANUNG ..... 1**

1.1 HISTORIE ..... 1
1.2 UNICA(T) EVENTPROJEKT ..... 3
1.3 PLANUNG ..... 3

**2.0 VERFAHREN ..... 4**

2.1 KUMULATION ..... 5

**3.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES ..... 6**

**4.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 6**

**5.0 VORGABEN DES REGIONALPLANES MITTELHESSEN 2010 ..... 6**

**6.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/ENTWICKLUNGSZIELE GEM. §§ 1 UND 1A BAUGB ..... 6**

6.1 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ..... 9

**7.0 FESTSETZUNGEN ..... 10**

**8.0 FLÄCHENBILANZ ..... 11**

**9.0 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN ..... 11**

FESTSETZUNGEN DES ZUGRUNDE LIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES AUS DEM JAHR 1998 "GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DES BROTWEGES II" ..... 14

# 1.0 Veranlassung, Ziele und Planung

## 1.1 Historie

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II", wurde vom Regierungspräsidium Gießen am 23.08.1998genehmigt.

Dieser wurde in einer 1. Änderung im Jahr 2007 für den Teilbereich, Flurstück 215/21 geändert. Die Änderungen bezogen sich auf den Gebietstyp, wobei die rechtskräftig ausgewiesene Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO durch entsprechende Festsetzung abgeändert wurde in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Haus-, Tier- und Gartenmarkt" mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m².
Ein Abweichungsantrag dazu wurde im Dezember 2006 durch den Marktflecken Villmar gestellt und positiv beschieden.

Im Jahr 2008 erfolgte eine 2. Änderung für den Gesamt-Bereich, von der jedoch die Festsetzungen der 1. Änderung unberührt blieben.
Änderungsinhalte der 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II":
Verzicht auf eine Wendeanlage im zentralen Bereich des Gewerbegebietes.
Reduzierung der Wendeanlage am nördlichen Ende des Gewerbegebietes von 28m Durchmesser auf 24m Durchmesser.
Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne Verschwenkung mit gradem Verlauf vom Anschlussbereich an die vorhandene „Unicastraße".
Umwidmung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg" in eine allgemeine öffentliche Verkehrsfläche.
Gemäß der Änderung Punkt 1 bis 3 ergeben sich neue Flächenzuschnitte der festgesetzten Gewerbeflächen.

Im Jahr 2017 wurde anhand einer 3. Änderung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit und damit der Standortsicherung des Marktes für das Flurstück 215/25 eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.100 m² auf 1.700 m² ermöglicht. Zusätzliche bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten wurden nicht zugelassen. Auch die zugrunde liegenden Baugrenzen blieben von der Planänderung unberührt.

Im Jahr 2018 wurde die 4. Änderung rechtskräftig, die aufgrund der Erforderlichkeit eines formellen Umwidmungsverfahrens hinsichtlich der Zweckbestimmung der bestehenden Sonderbaufläche (ehemals Rewe Markt) durchgeführt werden musste und die den Standort für einen Sonderbaumarkt planungsrechtlich abdeckt.
Zum einen, um im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen deren Beeinträchtigung ausschließen zu können, aber auch um das Sortimentsangebot und die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente zu regeln.
Die Änderungen bezogen sich ausschließlich auf die Zweckbestimmung und Zulässigkeiten im Sortiment durch entsprechende Festsetzung für das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m².
Die zulässige Ausnutzung und Bauweise mit zulässigen Gebäuden über 50 m Länge blieben unverändert erhalten.

Die nun vorgelegte 5. Änderung für den Bereich des Flurstückes 215/22 bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, für die Umnutzung des bestehenden Steinmetzbetriebes an dieser Stelle zur Eventlocation mit Gastronomie mit Außen-Bewirtschaftung und Veranstaltungsräumen sowie der Möglichkeit zur Errichtung einer sog. „Beherbergungsstätte in Containerbauweise".

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II", genehmigt vom Regierungspräsidium Gießen am 23.08.1998 setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit den Parametern GRZ = 0,8; GFZ = 1,6 bei abweichender Bebauung (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig) und zweigeschossiger Bebauung fest.

Der durch die hier vorgelegte Änderung zu betrachtende Bereich wurde bislang durch einen Steinmetzbetrieb genutzt. Diese Nutzung ist mittlerweile obsolet.
Vielmehr hat aktuell ein Investor Interesse an dem Standort bekundet, um hier eine sogenannte Eventlocation zu eröffnen.
Vorgesehen ist ein Standort in zentraler Lage ohne Störpotential für Wohnbebauung mit vielfältigen Angeboten für private Feiern, Tagungen und Seminaren, das auch separate Unterkünfte für Gäste und Besuchern bietet.

Die Investitionsabsicht des Interessenten stellt aus Sicht der Gemeinde Villmar eine sinnvolle Ergänzung und Bereicherung der im Bereich "Brotweg II" aber auch im direkt anschließenden Bereich "Brotweg I" bisher bereits angebotenen Dienstleistungen, Einzelhandelsstandorte und Gewerbe dar und dient darüberhinaus der Vermeidung der Entstehung von Gewerbebrachen. Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB.
Umso mehr, als der Marktflecken Villmar bestrebt ist, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Dies sowohl im Bereich der Deckung von Gütern des täglichen Bedarfs, aber auch der Bedürfnisbefriedigung hinsichtlich der Freizeitgestaltung und sozialen Aktivitäten, sowie der Bereitstellung eines attraktiven Übernachtungsangebotes, zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt des Gemeindegebietes.
Vor allem vor dem Hintergrund der sehr guten Akzeptanz und Auslastung einer ähnlichen Destination im Ortsteil Weyer wird die avisierte Planung sehr positiv gesehen.

Der Standort liegt innerhalb eines "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe".
Die vorgesehene Nachnutzung fügt sich ins bestehende Gewerbegebiet ein bzw. stellt sich als an die umliegenden Einzelhandelsstandorte verträglich dar.

Aufgrund der künftig benötigten überbaubaren Fläche muss der rechtskräftige Bebauungsplan für den Teilbereich des Flurstück 215/22 geändert werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Brotweg II" eine Ermittlung von Ausgleichsflächen sowie eine entsprechende Zuordnung gibt, die auf Grundlage, der nicht abgeänderten Ausnutzung des Grundstückes ohne zusätzliche Eingriffswirkung rechtskräftig bleibt.

## 1.2 Unica(t) Eventprojekt

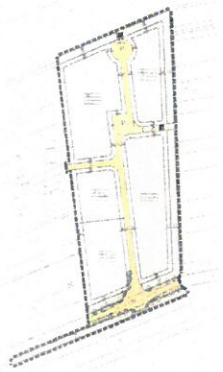
Vorgesehen ist eine insgesamt behindertengerecht gestaltete Einrichtung die zum einen

- im Rahmen eines Cafés neben dem klassischen Angebot auch Mittagssnacks, Frühstücksmöglichkeiten und Eisspezialitäten bietet.
- Weiterhin sollen Räume für familiäre Feiern sowie für Seminare und Ausstellungen vorgehalten werden, wobei spezielle Medien- und Lichttechnik bereitgestellt werden und ein Catering angeboten wird.
- Im Außenbereich ist für die Sommermonate eine Bewirtung vorgesehen und es soll ein Kinderspielplatz für die Gäste zur Verfügung gestellt werden.
- Es soll auf dem Gelände Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen einer „Container-Beherbergung" sowie durch Herrichtung von 3 Wohnmobilstellplätzen geboten werden.
- Auf der Beherbergungsstätte in Containerbauweise ist eine bewirtete Dachterrasse vorgesehen.
- Die Möglichkeit eines sogenannten „Sky-Dinner", also eines exklusiven Dinners über den Dächern von Villmar in bis zu 20 m Höhe, in einer Gondel an einer entsprechenden Vorrichtung (Kran etc.) soll geschaffen werden.
- Die Errichtung von Elektroladesäulen soll das Angebot abrunden.

## 1.3 Planung

Gegenstand der Überplanung ist das Flurstück 215/22 der Flur 6 mit Darstellung der Erschließung.
Zulässig soll sein u.a.
das Betreiben von Kaffee / Bistro / Eisverkauf u.ä. mit Außenverkauf / Biergarten
Veranstaltungsräume / Schulungsräume / Seminarräume u.ä.
Eine Wohnung für den Betriebsinhaber
Separate Unterkünfte für Besucher, die in Modulbauweise (Beherbergungsstätte in Containerbauweise mit bewirteter Dachterrasse) erstellt werden.
3 Stellplätze für Wohnmobile und Elektroladesäulen
Sky-Dinner
Die Baugrenze ist entsprechend der Planungsintention anzupassen und im östlichen Grundstücksbereich bis zum öffentlichen Grünstreifen zu verschieben.
Der, im zugrunde liegenden Bebauungsplan dargestellte, öffentliche Grünstreifen von 10 m Breite bleibt von der Änderung unberührt.
Die zulässige Höhenentwicklung der Baukörper richtet sich nach der Umgebungsbebauung.
Es werden Flachdächer zugelassen.
Die Ausnutzung hinsichtlich Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und Geschoßflächenzahl GFZ = 1,6, sowie die zugrunde liegende zulässige Geschoßigkeit und die bereits festgesetzte abweichende Bauweise bleiben unverändert.

Abb. 1:
Auszug zugrunde liegender Bebauungsplan vgl. auch Anlage 1
"Gewerbegebiet östlich des Brotweges II", ohne Maßstab



## 2.0 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im <u>beschleunigten Verfahren</u> nach § 13 a BauGB durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „ ... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird".
- Die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung entspricht.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.
Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB
*"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."*
Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.
Die Frist beträgt 33 Tage

**Verfahrensablauf:**

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 13.02.2020 |
| Bekanntmachung | 5. März 2020 |
| Verfahren gem. § 13 a BauGB | 16. März – 17. April 2020 |
| Satzungsbeschluss | |

## 2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).
Somit sind auch die von der Gemeinde Villmar bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Dabei sind folgende Planungen zu berücksichtigen:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" 3. Änderung
- Die anrechenbare Grundfläche der Planung beträgt 3.236 m².

Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" 4. Änderung
- Die anrechenbare Grundfläche der Planung beträgt 4.484 m².
- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt 2.400 m².

**Summe** **10.120 m²**

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht.

## 3.0 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" am östlichen Ortsrand von Villmar.

Nördlich grenzt ein Sonstiges Sondergebiet, hier großflächiger Einzelhandel an, weiter nördlich Gewerbeflächen.
Westlich grenzt ein Sonstiges Sondergebiet, hier Baumarkt an, weiter westlich liegen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Rewe und Netto.
Östlich liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Westlich grenzt unmittelbar die vorhandene Erschließungsstraße „Unicastraße" an.
Südlich grenzt unmittelbar die vorhandene Erschließungsstraße „Weilburger Straße" an.

Die Größe des Planbereiches beträgt rd. 3.000 m² (Flurstück 215/22).

## 4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet (genehmigt durch das Regierungspräsidium Gießen mit Auflagen vom 08.11.2004, Aktz. 34-61d04/01, öffentlich bekannt gemacht am 15.06.2005 und 18.06.2005) weist für den Bereich ein „Gewerbegebiet" aus.
Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5.0 Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für das Plangebiet einen Bereich für Industrie und Gewerbebestand aus.

Im Regionalplan (Textteil) wird unter Punkt 5.3 – 10 als Ziel aufgeführt, das die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

## 6.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen, aber auch Gewerbebrachen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Planung eine sinnvolle Umnutzung/Weiternutzung einer drohenden Gewerbebrache ermöglichen. Zusätzliche bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten werden für die vorgesehene Container-Beherbergung in geringem Umfang erforderlich.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegenden Baugrenzen verschieben sich im Rahmen der angestrebten Zielverwirklichung.
(Siehe auch Ziff. 1.3 dieser Begründung).

Planerisch ist jedoch auf die Umnutzung von Steinmetzbetrieb in Eventlocation zu reagieren.
Die sonstigen Planinhalte wie Gebietsausweisung (GE), Maß der zulässigen Nutzung und Höhenentwicklung der Gebäude bleiben unverändert.

Durch vorliegende Planung soll im Zuge der Ansiedlung einerwie vor beschriebenen Destinationdie langfristige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung durch verschiedenste Dienstleitungen und sonstige gewerbliche Angebote erreicht werden.
Allgemeine Ziele der Standortsicherung und Entwicklung umfassen u. a.: die Verbesserung der Verkaufsstättenstruktur, die Erhöhung der Attraktivität des Standortes sowie die Vielfalt der Angebote an diesem Standort.

Es ist durch die vorliegende Planung nicht davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtlich Konfliktbereiche geschaffen werden. Die möglichen Störwirkungen der Eventlocation beschränken sich auf bereits vorhandene Verkehrsströme, ansonsten ist nicht mit signifikanten Umweltauswirkungen und Emissionen zu rechnen, wie z. B. Lärm, Staub oder Gerüche.
Auf eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen im Sinne des Hochbaus wurde bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan und auch in den bereits erfolgten Änderungen 1 – 4 zugunsten einer sinnvollen Bauplanung im Gebiet (Gewerbe und Verbrauchermärkte) verzichtet, so dass auch für die hier vorgelegte 5. Änderung auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet wird. Die Kubatur und Höhenentwicklung wird aus Sicht der Gemeinde durch die Festsetzung der Geschossigkeit hinreichend gelenkt.

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Grundstückes ist bereits durch die unmittelbar vorhandene „Unicastraße" im ausgebauten Zustand sichergestellt. Die gesamte Gewerbefläche „Brotweg II" wird über einen Kreisel an die südlich angrenzende Landesstraße 3063 angebunden.
Es ist nicht von einem signifikant höheren Verkehrsaufkommen bezogen auf das bisher gewesene Aufkommen auszugehen.
Sollten infolge des Bebauungsplans am Knoten L 3063/ Unicastraße dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen.
Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3063 nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.
Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3063 gelangen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3063 führen.
Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der L 3063 und im Bereich der Einmündung der Unicastraße nicht zulässig.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und dauerhaft für den ruhenden Verkehr vorzuhalten.

Die technische Erschließung und die Telekommunikation sind sichergestellt. Eine Trassenauskunft der jeweiligen Versorgungsträger wurde vor Verfahrensbeginn angefordert und liegt vor und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.
Die Telekommunikationslinien sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.
Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und /oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, zu benachrichtigen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel (auch Bleimantelkabel) freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.
Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten durch die Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom sind nicht zulässig.
Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Die auf dem Grundstück (Flurstück 215/22) verlaufenden Versorgungsleitungen der Syna Strom GmbH müssen in Ihrem Bestand bestehen bleiben und dürfen nicht überbaut werden.
Für die Projektierung der Bepflanzung wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.
Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.
In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen.
Sollten im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist die Syna frühzeitig zu informieren, damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.
Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen

zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna einzusehen.
Die Abfallentsorgung ist bereits sichergestellt.
Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist bereits durch ein vorhandenes Trennsystem mit Regenrückhaltung sichergestellt.
Die Inhalte des Hessischen Wassergesetzes bezüglich der Behandlung von anfallenden Niederschlagswassers sind als Punkt C nachrichtlich und als Satzungsregelung in die Festsetzung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Es handelt sich um eine Umnutzung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist bereits sichergestellt.

Es sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

## 6.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan zeigt für das Plangebiet bereits eine Gewerbebaufläche.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.
Vorliegende Planung übernimmt die entsprechenden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des zugrunde liegenden Planes vollumfänglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt. Die vorliegende Planung bereitet hier eine Änderung zum zugrunde liegenden Bebauungsplan vor.
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sind bereits in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt.

## 7.0 Textliche Festsetzungen

**Hinweis:** **geänderte Passagen sind zur besseren Transparenz in roter Schrift dargestellt.**

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

| **Art der baulichen Nutzung** | **Maß der baulichen Nutzung** | | | | **Zulässige Nutzungen / Nutzungseinschränkungen** |
|---|---|---|---|---|---|
| Zulässige Nutzungen gem. BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | § 16 BauNVO | | | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO | |
| | § 19 | §20 | §20 | | |
| | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ | Zahl der Vollgeschosse Z | | |
| GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO | 0,8 | 1,6 | II | a (abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m Länge sind zulässig) | **Zulässig** sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO<br>Insbesondere das Betreiben von Kaffee / Bistro / Eisverkauf u.ä. mit Außenverkauf / Biergarten.<br>Veranstaltungsräume / Schulungsräume / Seminarräume u.ä.<br>Separate Unterkünfte für Besucher die in Modulbauweise (Beherbergungsstätte in Containerbauweise mit bewirteter Dachterrasse) erstellt werden.<br>Stellplätze für Wohnmobile und Elektroladesäulen.<br>Die permanente Bereitstellung eines Krans mit Bewirtungsgondel in bis zu 20 m Höhe.<br><br>**Ausnahmsweise zulässig** ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO<br>Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.<br>Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.<br><br>**Ausgeschlossen** sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Absatz 3 BauNVO:<br>Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten. |

**Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes unverändert.**

Die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" aus dem Jahr 1998 sind zur besseren Transparenz als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## B. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

### Ausgleichsmaßnahmen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" ermittelten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert, auch für den Teilbereich dieser Änderung bestehen.

## 8.0 Flächenbilanz

| Flächendisposition (ca. Angaben) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | 3.000 m² | | | |
| Baufläche GE | | = | 3.000 m² | |
| bebaubar gem. GRZ 0,8 | | | = | 2.400 m² |
| Freifläche | | | = | .600m² |

## 9.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.
In Anspruch genommen wird ein bebauter Bereich innerhalb der Ortslage mit entsprechenden Nutzungen (bebaute Flächen, Freiflächen) mit Zufahrten.
Zusätzliche Versiegelungen und Hochbauten sind in kleinem Umfang vorgesehen. Es handelt sich um eine Umnutzung eines bestehenden Steinmetzbetriebes zur Verhinderung einer Gewerbebrache.

Der zugrunde liegende Bebauungsplan trifft bereits entsprechende grünordnerische-Festsetzungen und regelt die Kompensation.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten zu erwarten. Die Habitat Eigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind, entsprechend der bestehenden gewerblichen Nutzung, als gering einzustufen.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier innerhalb der bebauten Lage auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche nicht angesehen werden.

Die Änderungsplanung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bzw. des Flächen-Angebotes nicht ausgegangen werden kann. Eine dezidierte Betrachtung der Bodenfunktionen ist daher nicht erforderlich, ebenso ist Erosion oder sonstige Störfälle nicht zu befürchten. Der zugrunde liegende Bebauungsplan berücksichtigt bereits Eingriffe durch Versiegelungen.

Unter anderem erübrigt sich die Standortalternativendiskussion, da hier eine Innenentwicklung/Weiternutzung bestehender Gebäude erfolgt.

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt möglicherweise im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen zur 4. Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch die geplante Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Nach entsprechender Recherche (im Rahmen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes mit seinen Änderungen)im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine Eintragung befindet.
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen der Gemeinde keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:
Weinbach im Februar 2020

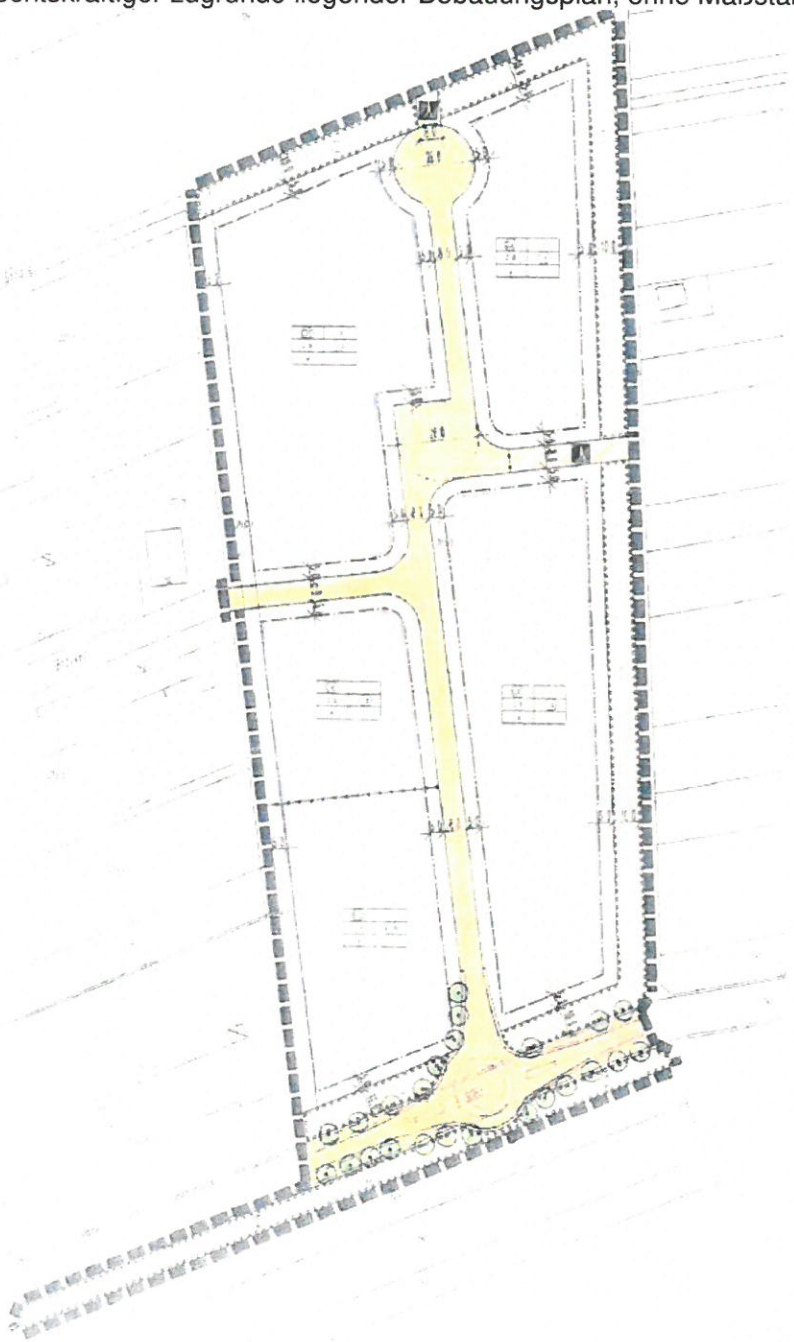
Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Bearbeitung Heike Mendel, Dipl.-Ing.
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen: 1. Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II".

## Anlage1:

**Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998"Gewerbegebiet östlich des Brotweges II".**

Rechtskräftiger zugrunde liegender Bebauungsplan, ohne Maßstab



# Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Die Errichtung von Verkaufsflächen im GE-Gebiet ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden industrie-Gewerbe- sowie Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt

Sondergebiet § 11 (3) BauNVO
hier Lebensmittelmarkt bis max. 1100 m² Verkaufsfläche
( Lebensmittel 800 m², Getränke 300 m² )

## Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

z.B. II — Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
z.B. 0,8 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
z.B. 1,6 — Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

## Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO

a — andere Bauweise
Gebäude über 50,0m Länge sind zulässig
Die Abstandsflächen gem. HBO sind einzuhalten

## Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

## Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB

(1) Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste in einer Dichte von 1,5 Stück/m², alle 50m² ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Arten gem. Pflanzliste

(2) Einreihige, lockere Solitärstrauchpflanzung in einem Pflanzabstand von 3-5 Metern. Die Wiese ist zu extensivieren

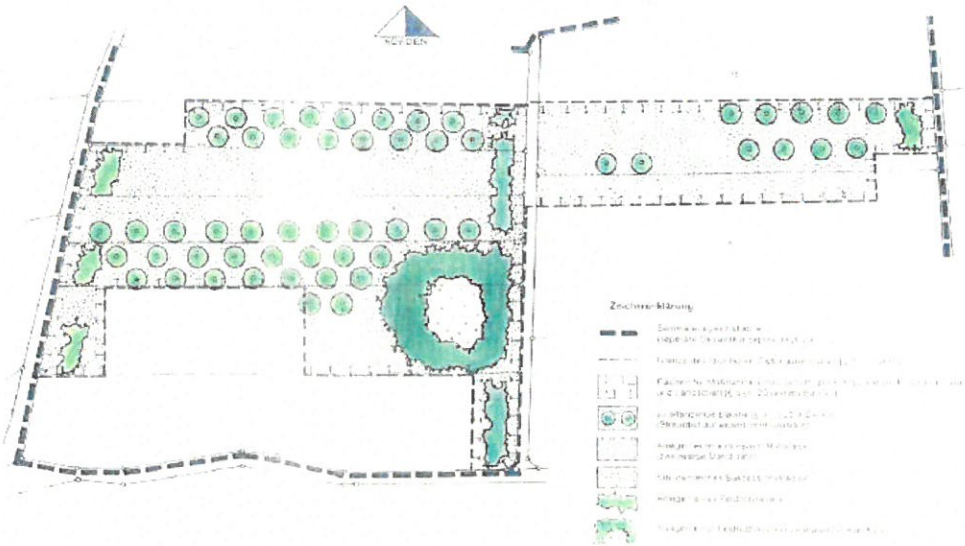
Anpflanzen von Bäumen § 9(1)25a BauGB

Erhalten von Bäumen § 9(1)25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und Par. 16 (5) BauNVO



# Gestaltungsvorschriften gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

| | |
|---|---|
| Dacheindeckung | Hartes Material, Farbton dunkelgrau, dunkelbraun, rotbraun, anthrazit, Zementfarben unzulässig. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. |
| Einfriedungen | Einfriedungen sind als Laubstrauchhecken, als Holzzaun oder Maschendrahtzaun (nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke) anzulegen. Bodenabstand von Zäunen mindestens 10 cm, Mauersockel unzulässig. |
| Grüngestaltung | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Sie sind regelmäßig, möglichst extensiv zu pflegen. |

## Textliche Festsetzungen

## Pflanzenliste

## Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 (1 a) BauGB wird nachfolgende Zuordnung getroffen:

A Für den öffentlichen Eingriff der äußeren Erschließung (Kreisel mit 2.100 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche) wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche 2 entlang der Landesstraße auf einer Fläche von 2.100 m².

B Für den öffentlichen Eingriff der inneren Erschließung mit 4.435 m² versiegelbarer Fläche wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche 1 zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 4.435 m².

C Für den privaten Eingriff der möglichen Überbauung und Versiegelung im Sondergebiet auf einer Fläche von 4.779 m² wird als Ausgleich zugeordnet:

1. 4.779 m² des Ausgleichsvolumens im weiteren Geltungsbereich der Ausgleichsfläche „Galgenberg" Gemarkung Weyer, Flur 3, Flurstücke 4, 8/1, 8/2, 15, 16, tw. 5, 6 und 7.

D Für den privaten Eingriff der möglichen Überbauung und Versiegelung im Gewerbegebiet auf einer Fläche von 23.921 m² wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche 2 entlang der Landesstraße auf einer Fläche von 355 m².
2. Die öffentliche Grünfläche 1 zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 1.225 m².
3. 22.321 m² des Ausgleichsvolumens im weiteren Geltungsbereich der Ausgleichsfläche „Galgenberg" Gemarkung Weyer, Flur 3, Flurstücke 4, 8/1, 8/2, 15, 16, tw. 5, 6 und 7.

## Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

### Maßnahmen und deren Pflege

1. Entwicklung einer artenreichen krautigen und geophytenreichen Sukzession auf 11.225 m² Fläche. Die Ackerfläche ist zuerst durch Längere Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsaat von dort vorkommenden Fruchtarten auszumagern.

   Pflege: Einmalige Mahd der Sukzessionsfläche im Spätsommer im dreijährigem Turnus auf wechselnden Teilflächen, so daß bei einer Pflegemahd eine Teilfläche als Refugialzone unberührt bleibt.

2. Anlage eines **Streuobstbestandes auf 11.060 m²** unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst). Pro 100 m² ist ein Obstbaum - Hochstamm (Stu. mind. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 - 15 m. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Fläche gem. dem ist 1. gesondertes Verfahren zu entwickeln. Die Mähwiese ist vorzugsweise durch Heumischsaat zu entwickeln. Das Schnittgut ist auf angrenzenden Grünflächen zu gewinnen und bedarfsweise durch Saatgut zur Artenanreicherung zu ergänzen.

   Pflege: Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. Häufig abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr, Auflassung ab Juli spätestens im September zu mähen.

   Totholz soll auf der Fläche belassen werden. Anfallendes Mähgut ist zum größten Teil von der Fläche zu entfernen. Kleinere Schnittgutmengen können aufgeschichtet werden.

3. Anlage und Pflege einer Extensivwiese auf 810 m² - Mähwiese, Ein- und Pflege siehe Punkt 2.

4. Anlegen eines 10 m breiten ca. 170 m langen Gehölzstreifens sowie einer Feldholzinsel mit 1.590 m² Gehölzfläche mit einheimischen Pflanzen aus Sträuchern der Artenverwendungsliste. Die Hecke ist mit einem Zaun zum Sukzessionsstreifen zu umgeben (ca. 3 m breit). Die Feldholzinsel ist mit einer Wiesenfläche (615 m²) zu versehen.

   Pflegemaßnahmen:

   Die Pflanzung soll zum Schutz gegen Wildverbiß in den ersten [illegible] eingezäunt werden (Knotengitterzaun). Danach ist der Zaun zu [illegible].

   Die landlichen Hecken sind nach 10 - 15 Jahren auf [illegible] es hat dann jährlich in Abschnitten von 20 m zu erfolgen, so [illegible] 700 m Heckenlänge bearbeitet wurde und im 15. Jahr wieder [illegible] begonnen wird. So sind ständig dichte Heckenbereiche vorhanden, [illegible] für Vogel und als Deckung dienen.

   Der anschließende Saumbereich ist gem. 1. zu pflegen.
   Die Mähwiese ist zweischürig zu bewirtschaften (1. Mahd [illegible] Juni, 2. Mahd Ende August).

# 5. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" Bebauungsplan unica(t)

Hinweis:
geänderte Passagen sind zur besseren Transparenz in roter Schrift dargestellt.

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | | Zulässige Nutzungen / Nutzungseinschränkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| | § 16 BauNVO | | | | |
| | § 19 | § 20 | § 20 | | |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise § 9(1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO | |
| | GRZ | GFZ | Z | | |
| GE Gewerbegebiet<br>§ 8 BauNVO | 0,8 | 1,6 | II | a (abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m Länge zulässig) | **Zulässig** sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO<br>insbesondere das Betreiben von Kaffee / Bistro / Eisverkauf u.ä. mit Außenverkauf / Biergarten.<br>Veranstaltungsräume / Schulungsräume / Seminarräume u.ä.<br>Separate Unterkünfte für Besucher die in Modulbauweise (Beherbergungsstätte in Containerbauweise mit bewrfeter Dachterrasse) erstellt werden.<br>Stellplätze für Wohnmobile und Elektroladesäulen.<br>Die permanente Bereitstellung eines Krans mit Bewirtungsgondel in bis zu 20 m Höhe.<br>**Ausnahmsweise zulässig** ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO<br>Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.<br>Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.<br>**Ausgeschlossen** sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Absatz 3 BauNVO:<br>Anlagen für kirchliche Zwecke.<br>Vergnügungsstätten. |

**Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes unverändert.**

Die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" aus dem Jahr 1998 sind zur besseren Transparenz als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## B. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

Ausgleichsmaßnahmen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II" ermittelten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert, auch für den Teilbereich dieser Änderung bestehen.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch**
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)
**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465
**Bundes-Bodenschutzgesetz**
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)
**Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Bestand

| | |
|---|---|
| z. B.: Flur 6 | Flurnummer |
| z. B.: 215/22 | Flurstücksnummer |
| | Flurstücksgrenze |
| | Bauliche Anlage |

Festsetzungen

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung [§ 9 Abs. 7 BauGB] |
| | Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO] |

| GE | II |
|---|---|
| 0,8 | 1,6 |
| a | |

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] | Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| Bauweise abweichend [§ 22 Abs. 2 BauNVO] | |

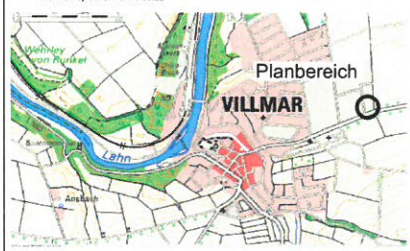
| | |
|---|---|
| | Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB] |

Nachrichtliche Übernahme

| | |
|---|---|
| | unterirdische Leitung Kanal |
| | unterirdische Leitung Wasser |
| | unterirdische Leitung Strom |
| | unterirdische Leitung Gas |
| | unterirdische Leitung Telekom |
| | Straßenbeleuchtung |
| | Abgrenzung der Bauverbotszone [§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB] |
| | Abgrenzung der Baubeschränkungszone [§ 9 FStrG, § 23 Absatz 2 HStrG] |

| Flächendisposition (ca. Angaben) | |
|---|---|
| Gesamtfläche | = 3.000 m² |
| Bauliche GE | = 3.000 m² |
| bebaubar gem. GRZ 0,8 | = 2.400 m² |
| Freifläche | = 600 m² |

Übersichtsplan ohne Maßstab




**Gesetz über** (Bundesnatur 2010), zuletzt Bundesnatur
**Gesetz über** (UVPG) in de S. 94) zuletzt Rechts der U
**Hessisches** HDSchG vom
**Hessisches** (HAGBNatSc geändert am
Wassergeset 05.06.2018, S
**Hessisches** Vom 6. März
**Hessische B** (HBO) vom 2
**Hessische G** (HGO) in der 17.03.2005, S Änderung die 291)
**Hessisches** (NachbG) von Artikel 3 des Rechtsvorsch
**Hessisches** in der Fassun 166), zuletzt g
Bauordnung (GVBl. Hessen
**Hessisches** (HWG) vom 1 4 des Gesetz Hessischen W
**Richtlinie 20 Umweltvertr** vom 13. Dez zuletzt geänd Parlaments u Umweltvertrag 25.04.2014 N
**Richtlinie 20 Ordnungsrah** vom 23. Okto zuletzt geänd Änderung der eines Ordnun vom 31.10.20
**Verordnung** (Baunutzungs (BGBl. I Nr. 7
**Verordnung** (Planzeichenv geändert am Städtebaurec 12.05.2017 S.
**Verordnung Ökokonten,** (Kompensatio vom 09.11.20
**Wasserhausl** (WHG) vom 3 des Gesetzes 2254)


Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marce
Fasanenhof 1, 35796 W


Projektbezeichnu

Planbezeichnung
Bebauungsp

Planungsträger:

Maßstab:
1:1000

Bearbeitung: H

M:\Bauleitplanung\