

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Himbach

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **„Gewerbegebiet Limes“**

#### **1. Erweiterung**

Planstand: 21.11.2016

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Bearbeitung:

Stadtplanung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.3.1	Regionalplan.....	5
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.3.3	Bebauungsplan.....	6
1.3.4	Schutzgebiete .....	6
1.4	Städtebauliches Konzept .....	6
<b>2</b>	<b>Festsetzungen und Änderungen.....</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.1.1	Gewerbegebiet.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Baumassenzahl .....	9
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.4	Verkehrsflächen .....	10
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>15</b>
8.1	Wasserversorgung .....	15
8.2	Löschwasserversorgung .....	16
8.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	16
8.4	Heilquellenschutzgebiet .....	16
8.5	Bodenversiegelung .....	16
8.6	Überschwemmungsgebiete.....	17
8.7	Abwasser.....	17
8.8	Oberirdische Gewässer / Quellen .....	17
8.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten .....	17
<b>9</b>	<b>Boden.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>17</b>

<b>11</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Verfahren .....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>20</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den rd. 24 ha umfassenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ als Satzung beschlossen und In Kraft gesetzt. Das Plangebiet liegt östlich der neu gebauten Autobahnanschlussstelle Hammersbach (A 45 bei der Raststätte Langen-Bergheim) an den gemeinsamen Gemeindegrenzen von Limeshain, Büdingen und Hammersbach. Planziele waren die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO und ergänzend eines Sondergebietes „Logistik“ i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ befindet sich östlich der A45 und nördlich der L3195 in den Orts- bzw. Stadtteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen. Die Anschlussstelle an die L3195 ist bereits errichtet und der Fortschritt der Erschließung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Während des Vollzugs des Bebauungsplanes und der Abstimmung mit potenziellen Interessenten wurde die innere Erschließung des Plangebietes modifiziert. Zudem wurden bereits bei der Erstellung des Interkommunalen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die erste Erweiterung soll durch die hiermit vorliegende 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Fläche auf der Gemarkung Himbach umfasst rd. 3 ha und schließt sich nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Für die Erweiterungsflächen besteht konkreter Bedarf. Es ist vorgesehen, die Flächen westlich der Erschließungsachsen gemeinsam zu entwickeln.

Unabhängig davon betreibt der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“. Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ stehen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der fortgeschriebenen Erschließungsplanung, die in erster Linie die Verlagerung der Stichstraßen und der Feuerwehrausfahrt betrifft sowie die damit zusammenhängende Anpassung des Regenrückhaltebeckens. Des Weiteren werden die festgesetzten Gebäudehöhen bezogen auf den Deckenhöhenplan der Straße überprüft und konkretisiert. Die sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassung der 1. Änderung nicht berührt. Das Verfahren hat bereits ein Beteiligungsverfahren durchlaufen und ruht gegenwärtig. Parallel zum Entwurf der hiermit vorliegenden 1. Erweiterung wird auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung fortgeführt. Die Pläne sind dann insbesondere in ihrer „Schnittkante“ kongruent.

Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des rechtskräftigen Gewerbegebietes zu schaffen.

Die erforderliche 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

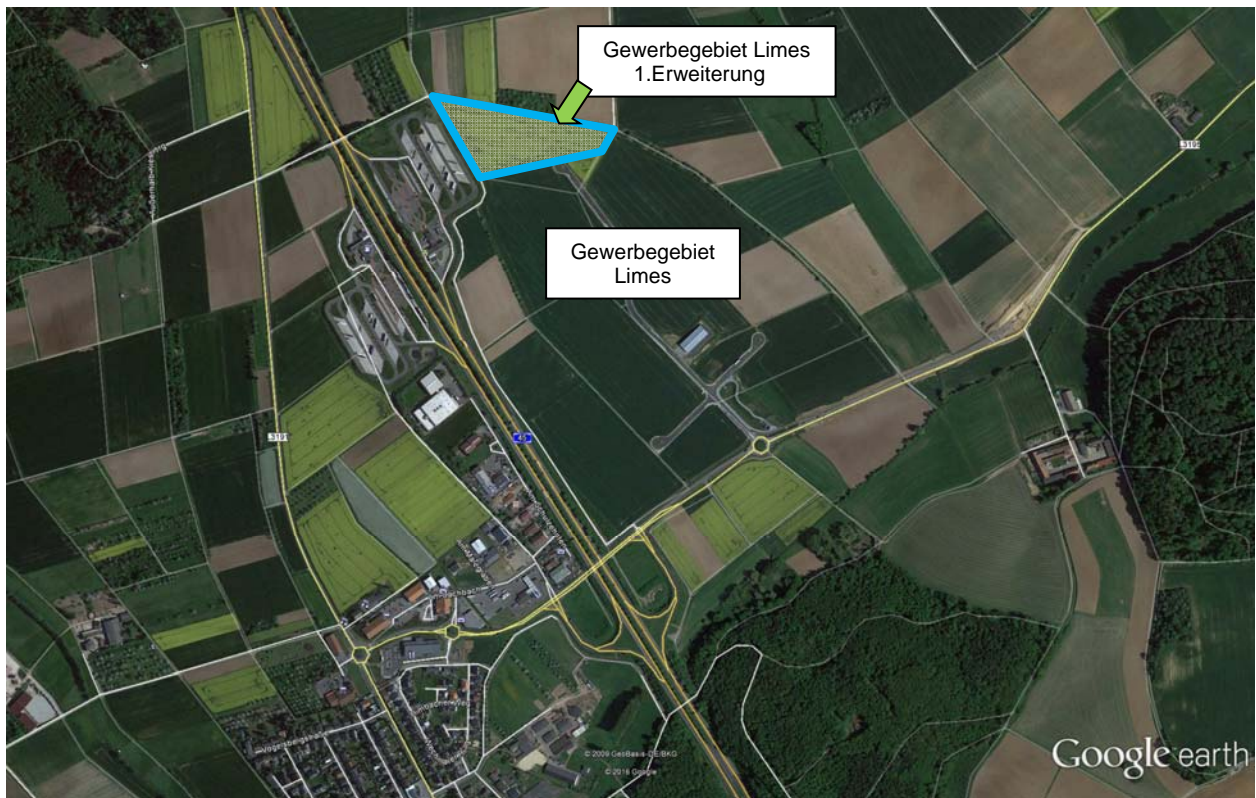
Das Plangebiet für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ befindet sich im nördlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Gemarkung Limeshain-Himbach.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftliche Flächen
Süden	Gewerbegebiet Limes
Westen	Landwirtschaftliche Flächen sowie die A 45 mit der Raststätte Langen-Bergheim
Osten	Landwirtschaftliche Flächen

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes (1. Erweiterung) liegt eine Fläche von rd. 3 ha.

### Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von [www.google-earth.de](http://www.google-earth.de) (Juli 2016)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt für den Bereich der Gemeinde Limeshain „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain bedurfte bereits für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ einer Änderung zu Gunsten der Darstellung von „Gewerbliche Baufläche“. Der Feststellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 25.06.2013 gefasst. Die Änderung ist bereits genehmigt und Inkraft gesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain wird für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ ebenfalls zu Gunsten der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### 1.3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung schafft erstmals Planungsrecht für diesen Bereich. Südlich schließt sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes (2013) an.

### 1.3.4 Schutzgebiete

Das zu überplanende Gebiet wurde bis zu seiner Erschließung als Gewerbestandort intensiv ackerbau-lich genutzt und wird weder von Schutzgebieten nach bundesrechtlicher Regelung (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH, VSG) berührt (Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>). Berührt werden hier jedoch die Zone III eines Trinkwasserschutzgebiets und ein Heilquellenschutzgebiet.

## 1.4 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an die Autobahn-Anschlussstelle Langen-Bergheim. Die äußere Erschließung der geplanten Bauflächen des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung des bestehenden Anschlusses an die L 3195. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes ist u.a. die Ansiedlung von Logistikunternehmen Grundlage des städtebaulichen Konzeptes.

Ziel war und ist die Schaffung einer möglichst flexiblen und gleichermaßen sparsamen Erschließungsstruktur, die den konkreten Anforderungen der jeweiligen neuen Nutzer an Grundstücksgröße und Lage möglichst weit entgegenkommen kann.

Nur die wesentlichen städtebaulichen Grundzüge, d.h. die Hauptanbindungen an die Landesstraße und die Erschließung mittels ergänzender Stichstraßen wurden ausformuliert und damit ein weitgehend robuster Rahmen gesetzt. Der Rahmen kann bei Bedarf ergänzt werden, so dass das Konzept viel Flexibilität hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes bietet.

Es besteht konkreter Bedarf an einem Bereich der überwiegenden südwestlich der Erschließungsstraße *Zum Haarstrauch* gelegenen Flächen. Um das Vorhaben und die dazugehörigen Hallenbauten zu realisieren, bedarf es der hier im Mittelpunkt stehenden Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden.

Die Konzeption berücksichtigt eine Ein- und Anbindung an die umgebenden Landschaftsstrukturen und die in gebührender Entfernung angrenzenden Ortsränder. Prägende Landschaftsbestandteile im Bereich der alten Friedberger Landstraße können in wesentlichen Teilen gesichert werden.

## 2 Festsetzungen und Änderungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen ergibt sich unmittelbar aus der Ausweisung des jeweiligen Gebietstyps. Da der bundeseinheitliche Katalog standortspezifische Besonderheiten jedoch nicht abzubilden vermag, sind im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen auszuschließen oder in andere Gewerbegebiete der jeweiligen Gemeinde zu verweisen.

#### **In dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung werden folgende Modifizierungen vorgenommen:**

- Innerhalb von Gewerbegebieten können ausnahmsweise **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** zugelassen werden. Die Ausnahme wird nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen gerade bei Unternehmen, die auch im Mehrschichtbetrieb arbeiten, zu deutlichen Einschränkungen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient damit gerade auch der Erreichung des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können.
- Für unzulässig erklärt werden ferner **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**. Diese Festsetzung betrifft das Gewerbegebiet und begründet sich aus der ortsfernen Lage des Planstandortes, während die genannten Anlagen vorwiegend in fußläufiger Entfernung oder doch räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet werden sollen.

- Ausgeschlossen werden ferner **Vergnügungsstätten**<sup>1</sup> deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO<sub>1990</sub> einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst. Das Bedürfnis (Groß-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben des Zweckverbandes, das im Regionalplan sowie im RegFNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind **reine Einzelhandelsbetriebe** auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eines der Ziele der Raumordnung, niedergelegt unter Ziffer 2.4.3-6 (Z) des RPS, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen. Ferner werden **Tankstellen** ausgeschlossen. Dies ist im Wesentlichen in dem bereits in unmittelbarer Nähe bestehenden Angebot der Raststätte Langen-Bergheim begründet.

Weitere Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen nicht vor. Zum Entwurf hin wurde auf die Zulässigkeit der Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel mit einem Anteil von max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verzichtet.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe bezogen auf einen Bezugspunkt in Meter über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die **Grundflächenzahl** - sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO<sub>1990</sub> für Gewerbegebiete.

---

<sup>1</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.



### **2.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ und seiner 1. Erweiterung verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und die Festsetzung der Gebäudehöhen werden als ausreichend erachtet, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern.

### **2.2.3 Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

Die Baumassenzahl orientiert sich mit  $BMZ = 10,0$  an den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen bzw. unterschreitet dieses mit  $BMZ = 8,0$  in den sicht-exponierten Randbereichen im Nordosten.

### **2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Diese Festsetzung wurde, nach dem Vorliegen des abschließenden Deckenhöhenplans, überprüft und teileräumlich an das nun vorhandene Gelände angepasst. Für die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets Limes gilt:

*Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist 165,53 m ü.NN.*

Ergänzt wird die Festsetzung wie folgt:

*Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.*

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt. Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 Hessische Bauordnung (HBO)).

## **2.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen** fest.

## **2.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie die Straßen- und Stellplatzbeleuchtung betreffen. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), die hier die Bepflanzung von Stellplätzen, die Eingrünung und die Festsetzung zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Nahbereich von Gebäuden betreffen.

## **3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ wird über die bereits bestehende und endausgebaute Straße *Zum Haarstrauch* erschlossen. Ergänzend wird eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche für eine Feuerwehrumfahrt festgesetzt. Die alte Friedberger Straße wird ebenfalls in den Plan einbezogen. Hier werden Landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen für die Feuerwehrumfahrt festgesetzt. Eine Erschließungsfunktion für das Baugebiet soll die ehemalige Friedberger Straße jedoch nicht erhalten. Langfristig soll diese gänzlich aufgegeben werden. Zur Klarstellung und um Schleichverkehren vorzubeugen werden im Bebauungsplan-Entwurf rund um die Gewerbegebietsgrenzen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sind in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden: Gegenstand sind Dach und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

### **4.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Zudem sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind zur BAB orientiert blendfrei auszuführen.

Um eine aus stadt- und landschaftsgestalterischer Sicht verträgliche Integration der geplanten Großbaukörper in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen werden Art und Umfang von greller Farbgebung im Bebauungsplan eingeschränkt, bzw. zur BAB sogar ausgeschlossen. Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

## 4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zu Autobahn und Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, wie sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 45 (40m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A 45 (100m) sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung etc. **nicht dazu geeignet sind**, negative Auswirkungen, (wie z.B. Ablenkungen, Blendwirkungen etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen. Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen. (Stellungnahme HessenMobil vom 02.09.2016)

## 4.3 Einfriedungen

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm für Kleinsäuger sollte eingehalten werden.

## 4.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage bei.

Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Die Tierökologischen Untersuchungen widmen sich insbesondere den Artengruppen Vögel und Feldhamster. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls als Anlage bei.

## 6 Immissionsschutz

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

Für 1. Erweiterung des „Gewerbegebiet Limes“ bedeutet dies:

- Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich grenzen die Stellplätze des Rasthofs Langen-Bergheim Ost, die BAT und die BAB A 45 an
- Südlich grenzt das Gewerbegebiet Limes an und
- Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Gewerbeflächen werden in einer Entfernung von ca. 1.000 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Langen-Bergheim, ca. 700 m zur Ortsrandlage Himbach und ca. 1.500 m zur Ortsrandlage Eckhartshausen entwickelt.

Die Zuordnung von Flächen entsprechend des vorgenannten Grundsatzes erfolgte insofern bereits. Was die Beurteilung des Gewerbegebietes als Schutzgegenstand anbetrifft, so werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen hier ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße *Zum Haarstrauch* über die auch die übrigen Verkehre des Gewerbegebietes Limes über einen Leistungsfähigen Anschluss an die L 3195 abgewickelt werden.

**Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.**

Parallel zur Aufstellung des Gewerbegebietes Limes (2013) wurden Schalltechnische Untersuchungen eingeholt. Zur immissionsverträglichen Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen wurden im Zuge der Gutachterlichen Stellungnahme geprüft, inwieweit Beschränkungen der Emissionsleistung (Emissionskontingentierung im Sinne der DIN 45691) erforderlich werden. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit nach bauleitplanerischen Kriterien keine besonderen Beschränkungen bezüglich der Ausnutzung des Gebietes erforderlich werden. Für die Nachtzeit wurde eine Planungsvariante abgestufter Emissionskontingente in Vorschlag gebracht, durch die – in Verbindung mit einer „plangegebenen Vorbelastung“ aus weiteren Bebauungsplänen – die Einhaltung des Immissionsrichtwertes an der Ortsrandlage Hammersbach sichergestellt werden kann.

Die Empfehlungen des Gutachtens P 12062 Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“, GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg, Stand 27.09.2012 und der ergänzenden Schalltechnische Berechnung zur Entwurfsvariante des Bebauungsplanes ZP 13029, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg Stand 18.02.2013 wurden in die Abwägung eingestellt und haben als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ (2013) gefunden.

Die Ausweisung der 1. Erweiterung hat voraussichtlich keinen Einfluss auf die hier getroffene Kontingentierung.

**Unabhängig davon findet auch für die 1. Erweiterung eine gutachterliche Betrachtung statt. Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:**

*Der in Höhe des Autobahnanschlusses Hammersbach zwischen den Ortslagen Langen-Bergheim/ Eckhartshausen/Himbach gelegene Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ beinhaltet Gewerbe- und Sondergebietsflächen in einem Umfang von ca. 24 ha.*

*Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen kommen in einer Entfernung von ca. 550 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Langen-Bergheim, ca. 750 m zur Ortsrandlage Himbach und ca. 1.200 m zur Ortslage Eckartshausen zum Liegen.*

*Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes sieht vor, dass sich – angrenzend an den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ - in nördlicher Richtung eine Gewerbegebietsfläche (GE gemäß BauNVO) in einer Größe von ca. 3 ha entwickelt.*

*Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ enthält Regelungen zur Emissionskontingentierung durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel. Die hieraus ermöglichten Geräuschimmissionen stellen eine „plangegebene“ Geräuschvorbelastung für die nunmehr vorgese-*

hene 1. Erweiterung des Bebauungsplanes dar. Im Zuge dieser Untersuchung wurde geprüft, in welchem Umfang auch für die im Rahmen der 1. Erweiterung vorgesehene GE-Fläche Emissionskontingentierungen zur immissionsverträglichen Entwicklung vorzusehen sind.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Gewerbegebietsfläche der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der „planerischen Vorbelastung“ auftreten. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, für diese Gewerbegebietsfläche ebenfalls die Emissionskontingente für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) von

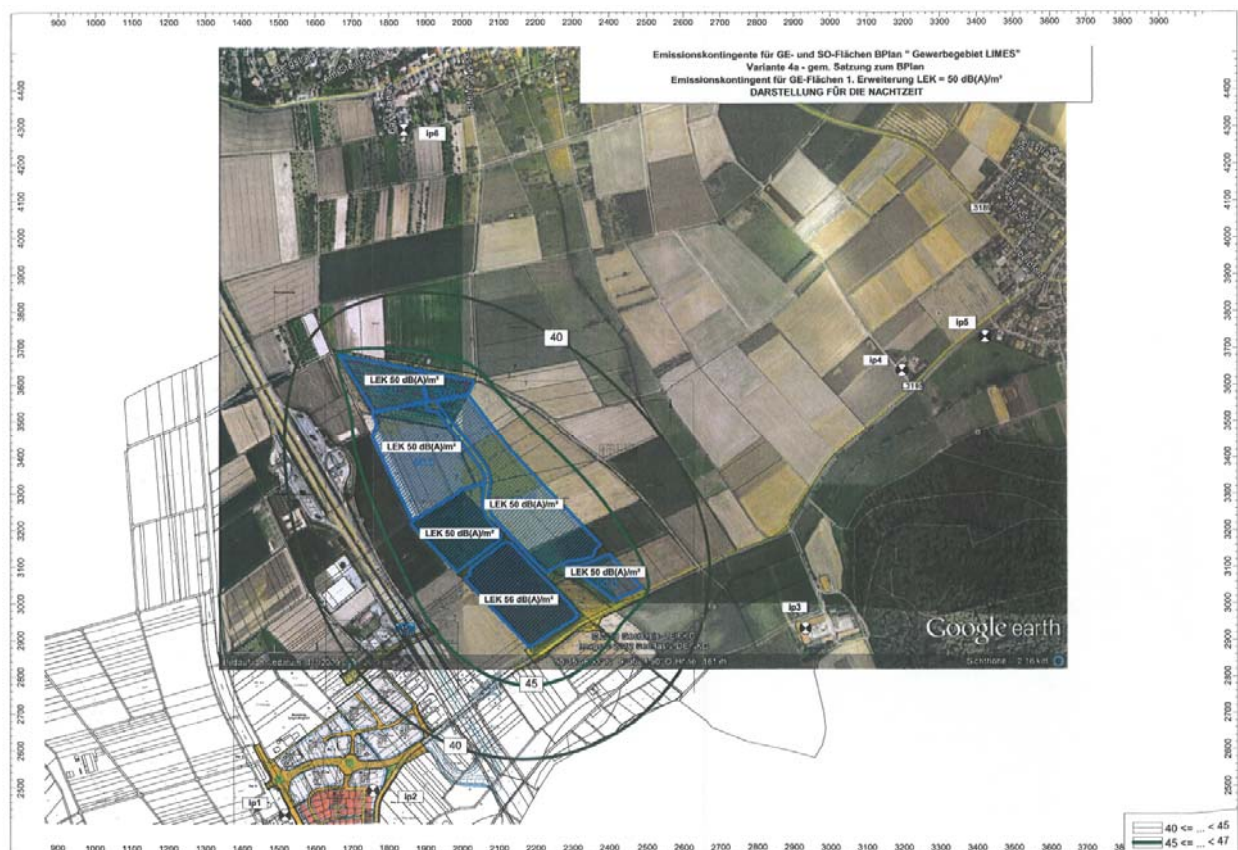
**nachts**  $L_{EK} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

anzuwenden.

Eine „Regelungsnotwendigkeit“ für die Tageszeit ist auch für die Erweiterungsfläche analog der Bewertung für den Tageszeitraum für die GE- und SO-Fläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet LIMES“ nach dem angewandten Prüfverfahren der DIN 18005 nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die „planerische Vorbelastung“ kommen  $< 1 \text{ dB(A)}$  zum Liegen.

### Übersichtskarte der Teilflächen zur Emissionskontingentierung



Die Empfehlungen des Gutachtens P 16047 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“, 1. Erweiterung, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg an der Lahn, Stand 06.09.2016 haben unter Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Der Bebauungsplan beinhaltet daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechende Festsetzungen in Bezug auf bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

## **7 Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der 1. Erweiterung erfolgt durch Anschluss an das im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Limes erstellte Leitungsnetz.

Die Erschließung des Gebietes wird durch geeignete Maßnahmen gesichert. Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## 8.2 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im DVGW-Arbeitsblatt W 405 geregelt. In Gewerbegebieten ist nach Tabelle 1 (s.u.) des Arbeitsblattes W 405 der Löschwasserbedarf abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, GFZ und der Gefahr der Brandausbreitung (klein/mittel/gering). Im Bebauungsplan sind keine Vorgaben bezüglich der Vollgeschosse und der GFZ gemacht. Die zulässigen Gebäudehöhen lassen jedoch auf die Möglichkeit schließen, Gebäude mit > 1 Vollgeschossen möglich sind.

Es wurde weiterhin davon ausgegangen, dass die überwiegende Bauart feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen besitzen wird. Hieraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (über 2 Stunden).

Seitens des Zweckverbandes Gewerbegebiet Limes kann voraussichtlich auch für die 1. Erweiterung ein Grundschutz der Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sichergestellt werden. 48 m<sup>3</sup>/h werden über das Trinkwassernetz und 48 m<sup>3</sup>/h durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (Bau von Zisternen) bereitgestellt. Baulich bedingte darüber hinausgehende Anforderungen sind über den jeweiligen Objektschutz nachzuweisen.

Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## 8.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinden Hammersbach, Brunnen Langen-Bergheim (WSG-ID 435-059). Die näheren Regelungen zu dem Wasserschutzgebiet finden sich in der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.05.1979 (StAnz. 23/1979, S. 1202).

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

## 8.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone des qualitativen Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden von mehr als 60 m Tiefe genehmigungspflichtig sind.

## 8.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung verwiesen werden: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,



soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die in Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain, bzw. des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes hinzuweisen. Bei der getroffenen Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

## **8.6 Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **8.7 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung der 1. Erweiterung erfolgt durch Anschluss an das im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Limes erstellte Trennsystem.

Die Erschließung des Gebietes wird durch geeignete Maßnahmen gesichert. Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## **8.8 Oberirdische Gewässer / Quellen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

## **8.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bekannt.

## **9 Boden**

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 stehen im Plangebiet Löss bzw. Lösslehmlagerungen an, die in nicht im Detail bekannter Mächtigkeit tonige Tertiärsedimente überdecken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Lösslehm und vor allem tonige Tertiärsedimente stellen einen sehr (stark) setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen. (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 01.09.2016)

## **10 Denkmalschutz**

Die Kreisarchäologie bittet um Aufnahme des folgenden Hinweises:

*In dem Bereich des Plangebietes sind vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs., Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.*

*Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gem. § 7 Abs. 1 und 2 zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gem. § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.*

*Als vorbereitende Untersuchung sollte eine geophysikalische Prospektion des geplanten Geländes durchgeführt werden.*

*Diese Untersuchung sollte so bald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen, erforderlich sind.*

*Das bereits im Vorfeld der Erschließung des ersten Abschnittes des Gewerbegebietes Ausgrabungen durchgeführt wurden und die Qualität der Befunderhaltung im nördlichen Teil abnahm, werden die nachfolgenden archäologischen Untersuchungen aufs Notwendigste beschränkt.*

*Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt.*

Unbenommen davon gilt der Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG):

*Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).*

## **11 Kampfmittel**

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

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (06.09.2016).

## **12 Bodenordnung**

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu.

## **13 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Verfahren**

### Hessen Mobil (02.09.2016)

*Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der klassifizierten Straße (Tank- und Rastanlage "Langen-Bergheim Ost"). Dem Straßengelände der BABA45 (Tank- und Rastanlage "Langen-Bergheim Ost") dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.*

*Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der BAB A45 (Tank- und Rastanlage "Langen-Bergheim Ost") in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächenwässer sichergestellt wird (Rechtsgrundlage: § 4 FStrG, § 47 HStrG).*

#### Hinweis UNB (02.09.2016)

*Für die Gestaltung der Grün- und Pflanzflächen ergehen folgende Anregungen: Öffentliche Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.*

*Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.*

## 14 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan werden folgende Gutachten erstellt:

- Anlage 1: Umweltbericht, INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (IBU), STAUFENBERG (09/2016)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (IBU), STAUFENBERG (09/2016)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchungen für die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche, GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg a.d.Lahn, Stand 06.09.2016

## 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 10.05.2016, Bekanntmachung: 12.08.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 15.08.2016 – 02.09.2016 (einschließlich), Bekanntmachung: 12.08.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 10.08.2016, Frist: 02.09.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 17.10.2016 – 18.11.2016 (einschließlich), Bekanntmachung: 07.10.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 07.10.2016, Frist: 18.10.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

## 16 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die wasserrechtlichen Belange
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Belange der Abfallwirtschaft
- die Lage im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet
- die Vorgaben des Fernstraßengesetzes

aufgestellt:

aufgestellt:

  
Plan! **ES**  
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Stadtbauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH  
Alte Brauereihöfe  
Leingesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0