TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Gersprenztal“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:				
	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	HBO	(Hessische Bauordnung)	HWG	(Hessisches Wassergesetz)
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein **„Gewerbegebiet“ (GE)** im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von den Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung zugeordneten Verkaufsflächen (VK) bis maximal 200 m² VK zum Zweck der Selbstvermarktung;
- Tankstellen

1.2 Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Ferner sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen / -träger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung), hiervon ausgenommen sind Informationstafeln oder Sammelhinweisanlagen / Wegweiser, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt sind und auf die Gewerbebetriebe hinweisen;
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a, 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen.

© 2026 IP-Konzept

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO):

2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird teilbereichsbezogen bestimmt durch Festsetzung der Oberkante (OK), welche definiert ist als der Abstand zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils.

2.2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene):
Als untere Bezugsebene gilt die Oberkante (= Endausbau/Endhöhe) der anbaufähigen, für die Erschließung des jeweiligen Grundstückes maßgebliche öffentliche Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) vor Gebäudemitte. Im Planteil (zeichnerische Festsetzungen) sind zur Ermittlung der maßgeblichen Bezugshöhe (untere Bezugsebene) die planerisch anzunehmenden Endausbauhöhen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Höhenbezugspunkte eingetragen; die maßgeblichen Bezugshöhen sind zwischen zwei benachbarten Höhenbezugspunkten durch Interpolation zu ermitteln.
Zur eindeutigen Zuordnung der anbaufähigen Verkehrsfläche, wie z. B. bei Eckgrundstücken, wird festgesetzt, dass für die Erschließung des Grundstückes die räumliche Lage der Grundstückszufahrt (Ein- und Ausfahrt, nicht Personen-Hauszugang, wenn dieser nicht auf der gleichen Grundstücksseite liegt wie die Ein- und Ausfahrt) maßgeblich ist. Bei baulichen Anlagen, an denen die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) dennoch nicht eindeutig ermittelt werden kann, ist die der baulichen Anlage am nächsten gelegene Verbindungsachse zweier Höhenbezugspunkte zu wählen.
Weicht die tatsächliche Endausbauhöhe nach Fertigstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Oberkante der Verkehrsfläche) nachweislich von den planerisch im Planteil festgesetzten Bezugshöhen um mehr als +/- 10 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz der Bezugshöhe auf die untere Bezugsebene anzurechnen.

2.2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch die erforderliche konstruktive Aufbauhöhe einer Dachabdichtung und Wärmedämmung, für die Dachbegrünung, eine Attika, Geländer als Absturzsicherung sowie durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln, RWA-Kuppeln etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1,00 m.
Als Ausnahme können für Zu- und Abluft- sowie klima-/ kältetechnische Anlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende technische Erfordernis, z.B. aufgrund des Immissionsschutzrechts oder der Bauordnung ergibt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen, auch durch freistehende, d. h. nicht mit einer baulichen Anlage verbundene Werbeanlagen einschließlich Werbepylone und Werbestelen, ist nicht zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch bestimmte bauliche Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO kann die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) für die Baugebiete festgesetzte GRZ, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch die Grundflächen baulicher Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO, bis zu GRZ = 0,9 überschritten werden.

© 2026 IP-Konzept

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und die Länge der Hausformen über 50 m bis zu maximal 100 m betragen darf.

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

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Das Vortreten vor die festgesetzte Baugrenze von sonstigen Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, sofern die Gebäudeteile einzeln eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Terrassen und Freisitze sind hiervon ausgenommen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Dachüberstände ist zulässig.

4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Innerhalb des gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Bereichs sind Grundstückszu- und -ausfahrten ausnahmslos unzulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

5.1 Garagen (einschl. Gemeinschafts- und Tiefgaragen) sowie Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung) sind in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten, gemessen zwischen der jeweils grundstücksseitigen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderkante der Garage.

5.2 Stellplätze sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Vorgartenbereich“) zulässig.

5.3 Garagen, Stellplätze und Carports ohne Abstandsflächen sind überdies unmittelbar oder mit einem Abstand von mindestens 1,0 Meter zu der Nachbargrenze i.S.d. § 6 Abs. 10 HBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren gesamte Bautiefe in Summe 18,0 Meter nicht überschreitet und ein Mindestabstand von Garagen zur anbaufähigen Verkehrsfläche von 5,0 Meter eingehalten wird.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

© 2026 IP-Konzept

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art des anstehenden natürlichen Geländes, insbesondere zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind ohne Ausnahme zulässig. § 63 HBO und die Anlage zu § 63 Ziffer 12 HBO gelten unverändert.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, insbesondere der erforderlichen Straßenböschungen und der Geländeeinschnitte, sind auf den an die jeweilige öffentliche Straßenverkehrsfläche anliegenden Grundstücken in der erforderlichen Tiefe, höchstens jedoch bis zu einer grundstücksseitigen Tiefe von 2,00 m ab dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die anliegenden Grundstückseigentümer zu dulden; die dafür benötigte Fläche ist von den Grundstückseigentümern entschädigungslos bereitzustellen.
Die Böschungsflächen können gärtnerisch angelegt oder durch Wege, Zufahrten etc. überbaut werden, in jedem Fall sind sie vor Erosion dauerhalft zu schützen.

8.3 Hinweis: das Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Bodenmaterial ist gemäß § 4 Abs. 3 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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

9.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

9.1.1 Oberflächenbefestigungen:
Private Wege, Zufahrten, Plätze/Lagerflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung/Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.
Als Ausnahme kann auch eine wasserundurchlässige Befestigung zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist; über das Erfordernis wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises entschieden.

9.1.2 Umgang mit Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Freiflächen:
Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und / oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden soll. Auf die nachfolgende Zisternensatzung (Teil C) wird verwiesen.

© 2026 IP-Konzept

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Freiflächen ist innerhalb der Grundstücke über geeignete Bewirtschaftungsanlagen zur dezentralen Versickerung gemäß den geltenden Richtlinien der Versickerung zuzuführen; aktuell gültig ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ erfolgen. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist einer Vorbehandlung zuzuführen. Bei wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Bedenken ist die Einleitung in die örtliche Kanalisation, in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber ggf. gedrosselt, zulässig.

Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation:
Sofern eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgt, ist diese ausschließlich gedrosselt vorzunehmen - die maximal zulässige Einleitmenge beträgt maximal 10 l/(s·ha) der angeschlossenen Fläche.
Zur Einhaltung der Drosselabflussmenge sind geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Regenrückhaltebecken, Retentionszisternen oder technische Drosselorgane) vorzusehen und dauerhaft zu betreiben. Die Bemessung und Ausführung der Anlagen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Vorgaben des zuständigen Entwässerungsträgers vorzunehmen.

9.1.3 Verwendung von Metallen im Bereich des Daches, der Fassaden und der Regenfallrohre:
Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und Metallen im Bereich der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) und Dachgauben ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann - Metallwerkstoffe aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer, Blei oder Aluminium sind unzulässig.

9.1.4 Verbot von Schottergärten:
Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung von Vegetationsflächen, sind ausnahmslos unzulässig.

9.1.5 Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Nachsuche nach Baumhöhlen:
Unmittelbar vor der Fällung von Baumgehölzen ist zur Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermaus- und Vogelarten, eine Begutachtung hinsichtlich Baumhöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen; im Nachweisfall ist V2 verbindlich.

V2 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:
Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, erfolgen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermausquartieren zu überprüfen. Bei einem positiven Nachweis müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und die Vorkommen durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen. Werden keine Arten angetroffen (Fehlanzeige), ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Vorkommen ist an der Höhlenöffnung ein Ventilati-

onsverschluss anzubringen, die Rodung kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall der Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

V3 Sonstige Beschränkung der Rodungszeit:
Sonstige Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

V4 Regelungen zur Baufeldfreimachung:
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.
Abbrucharbeiten (auch von Gartenhütten / Unterständen) sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise jedoch während der Winterruhephase von Fledermäusen im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen zu verschließen. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

V5 Verschluss von Bohrlöchern:
Zur Vermeidung von Individualverlusten, z.B. bei Kleinsäugern und bei Vertretern der Bodenathropodenfauna, sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

V6 Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:
Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist. Zudem ist eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten.

V7 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquel-

len zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer oder Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.
Für Werbeanlagen gilt zusätzlich: Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an den angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Hintergründe bei selbststrahlenden Werbeanlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Farbtönen zu gestalten.

9.1.6 Minderungsmaßnahme:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG und § 37 HBO ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankgitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

9.1.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme:

Maßnahmenfläche A und B:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit den Kennbuchstaben A und B ist der örtlich vorhandene Streuobstbestand durch Anpflanzen standortgerechter, regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme mit einer Mindest-Stammhöhe von 180 cm zu ergänzen. Vitale Altbaumstrukturen sind zur Verbesserung der Biotopqualität zu bewahren. Nachpflanzungen sind – bevor ein abgängiger Baum beseitigt wird – durch junge Hochstämme „auf Lücke“ zwischen den alten Bäumen vorzunehmen, wobei der Torso des alten Baums als stehendes Totholz auf dem Grundstück verbleiben sollte. Bei Nachpflanzungen an derselben Stelle muss ein Wechsel der Baumart erfolgen, z.B. Steinobst auf Kernobst und andersherum. Der Boden kann sonst durch Nährstoffverarmung oder durch Mikroorganismen das Wachstum der Neupflanzung behindern, ggf. sind fehlende Nährstoffe zuzuführen (K, Ph, Mg, Ca).
Der Pflanzabstand bei Nachpflanzungen soll mindestens 8-10 m betragen. Es ist auf eine ausgewogene Artenwahl zu achten, bevorzugt sind Wildobstarten zu stellen, wie z.B. Speierling (Sorbus domestica), Holzapfel (Malus sylvestris) und Holzbirne (Pyrus pyraster).
Die Anwendung von Pflanzenschutzmittel oder eine erwerbsgartenbautypische Bewirtschaftungsmaßnahmen ist unzulässig.

Maßnahmenfläche C:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit dem Kennbuchstaben C ist die Neuanlage einer Streuobstwiese durch Anpflanzen standortgerechter, regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme

mit einer Mindest-Stammhöhe von 180 cm durchzuführen. Auf Sortenvielfalt und regional bedeutende Sorten ist zu achten. Pflanzungen sind ordnungsgemäß (Pflanzgrube, ggf. Bodenverbesserung, Pflanzschnitt, Wildverbissschutz, Baumpfahl, Anbindung) und vollständig spätestens in der nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind vorzugsweise im Herbst vorzunehmen, da sich dann die Wurzeln der neu gepflanzten Bäume während des Winters an den Boden anpassen können und der Wasserhaushalt normalerweise günstig ist. Der artgerechte Erziehungs- und Aufbauschnitt der Jungbäume mit Mitteltrieb und drei bis vier Leitästen für einen stabilen und langlebigen Kronenaufbau ist bis zum 10. Standjahr jährlich zu gewährleisten, anschließend in einem Turnus von zwei bis drei Jahren. Bei Trockenheit müssen die Anpflanzungen mindestens für fünf Jahre regelmäßig gegossen werden (mindestens 30 bis 50 l/Baum pro Durchgang). Für eine ausreichende Nährstoffversorgung wird das Aufbringen von organischem Dünger z.B. Pferdemist oder Kompost auf den Bereich der Baumscheibe empfohlen. Ein Weißanstrich der Stämme in den ersten fünf bis zehn Standjahren wird empfohlen, um „Spannungsrisse“ im Winter und „Sonnenbrand“ im Sommer zu vermeiden.
Die Pflanzdichte muss je Baum mindestens 100 bis 120 m² Grundfläche gewährleisten, ein Abstand von 10 m zwischen den Bäumen und von benachbarten Baumreihen ist einzuhalten. Großkronige Bäume wie Walnuss, Speierling und Süßkirsche, benötigen einen größeren Pflanzabstand von 12 bis 15 Metern oder sollten an den Rand der Streuobstwiese gepflanzt werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand nach den §§ 38 bis 45 des Hess. Nachbarschaftsrechtes von 4 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.
Werden neue Bäume als Ergänzung in vorhandene Obstwiesen gepflanzt (Maßnahmenfläche A), kann der Pflanzabstand zwischen alten Bäumen und Neuanpflanzungen innerhalb einer Reihe auch unterschritten werden, z.B. wenn die benachbarten Altbäume eine kleine Krone haben.

Extensivwiese innerhalb der Maßnahmenflächen A, B und C:
Die Streuobstwiesen sind extensiv zu pflegen. Die Bereicherung der Wiesenflora und -fauna ist durch schonende Mahdverfahren sicherzustellen. Die Mahd sollte zum Schutz der Kleinlebewesen möglichst nicht mit Sichel- oder Schlegelmahdverfahren, Kreisel- oder Scheibenmäher durchgeführt werden. Es wird empfohlen, mit schonenden Verfahren (Fingerbalkenmähwerk, Doppelmessermähbalken, Balkenmäher, Sense) in einer Höhe von mindestens 10 cm zu mähen. Altgrasstreifen oder Blühstreifen auf wechselnden Bereichen sollten als Rückzugsgebiet für Insektenlarven bis zur Mahd im nächsten Jahr stehen gelassen werden.
Zur Entwicklung der extensiven Mähwiese ist ausschließlich zertifiziert regionales (autochthones) Saatgut zu verwenden (z.B. Regiosaatgutmischung "Grundmischung" oder „Fettwiese“, UG 21 Hessisches Bergland, zertifiziert nach RegioZert® von Saaten Zeller GmbH & Co. KG). Dem Ausbringen des Saatgutes ist eine sorgfältige Vorbereitung des Saatbettes vorzustellen durch den vorherigen Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten (z.B. Ackersenf) zur ausreichenden Ausmagerung des Bodens: Die Maßnahmenfläche ist für die Dauer von zwei aufeinanderfolgenden Vegetationsperioden mit aushagernden Feldfrüchten ohne Dünge- oder Pflanzenschutzmittelgaben zu bestellen, wobei diese immer vor Samenreife zu ernten und vollständig abzufahren sind. Die Ansaat der Extensivwiese hat entsprechend fachlich anerkannter Standards in der dritten Vegetationsperiode zu erfolgen und ist bei geeigneter Witterung im Frühjahr durchzuführen.
Die neuangelegte Wiese ist im Ansaatjahr je nach Ausmaß des Aufkommens von unerwünschten Ackerwildkräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Chenopodium spec.) ein- bis zweimal zu mähen. In den darauffolgenden Jahren ist generell eine zweischürige Mahd anzusetzen. Die erste Mahd hat Mitte Juli und die

zweite Mahd Mitte bis Ende September zu erfolgen, wobei mindestens 8 Wochen Abstand zwischen beiden Mahdterminen einzuhalten sind. Das Mähgut ist jederzeit abzufahren.
Alternativ ist auch eine Beweidung bei entsprechendem Baumschutz möglich. Nach Abweidung ist das Weidevieh zu entfernen, eine Dauerweide, auch mit Zufütterung, ist nicht zulässig.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

9.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen Gehölze aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß nachfolgender Pflanzenliste) zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

9.2.2 Dachbegrünung:
Die Flächen von flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung sind - mit Ausnahme von Dachaufbauten /-einschnitten, Dachluken und Flächen zur Unterbringung technischer Bau- und Anlagenteile - dauerhaft zu mindestens 50% zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

9.2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens dreireihig in einem Pflanzabstand von jeweils 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Es ist sowohl auf eine ausgewogene Artenwahl als auch auf eine ausgewogene, aber unregelmäßige Verteilung von Gebüschgruppen zu achten, der Anteil einer Art darf maximal 20% betragen.

9.2.4 Pflanzenlisten:
Für die Neuanpflanzung wird die Verwendung folgender Arten und Pflanzqualitäten empfohlen:
- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm,
- Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,
- Kletterpflanzen: mind. 0,5 m² Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe und 1 m³ durchwurzelbarer Raum.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit 1) gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit 2) gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.
Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) ist unzulässig.
Auf zu beachtende Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem geltenden Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) und auf Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

© 2026 IP-Konzept

Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer campestre [1]	- Feldahorn (h)	Acer pseudoplatanus [1]	- Bergahorn (h)
Acer platanoides [1]	- Spitzahorn (h)	Aesculus hippocastanum [1]	- Rosskastanie
Betula pendula	- Sand-Birke	Castanea sativa [1]	- Esskastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche (h)	Quercus robur [2]	- Stiel-/ Säuleneiche (h)
Quercus petraea [1]	- Traubeneiche (h)	Salix alba [1] [2]	- Silber-Weide (h)
Tilia spec. [1]	- Linde	Ulmus glabra, Ulmus laevis	- Berg-, Flatter-Ulme (h)

Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre [1]	- Feldahorn (h)	Acer platanoides [1]	- Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea [1]	- Baum-Felsenbirne	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus [1] in Sorten	- Hartriegel (h)	Fraxinus ornus [1]	- Blumenesche
Malus in Sorten [1]	- Zieräpfel/Wildapfel	Prunus avium [1] [2]	- Vogelkirsche
Prunus cerasifera	- Kirschpflaume	Prunus mahaleb [1]	- Felsenkirsche
Prunus spinosa [1]	- Schlehe (h)	Pyrus communis [1]	- Kultur-Birne
Pyrus pyraster [1]	- Holzbirne	Robinia pseudoacacia [1]	- Robinie
Sorbus aria [1]	- Mehlbeere	Sorbus aucuparia [1] [2]	- Eberesche (h)
Sorbus domestica [1]	- Speierling	Sorbus intermedia [1]	- Schwed. Mehlbeere
Styphnolobium japonicum [1] [2]	- Schnurbaum	Taxus baccata	- Eibe

Pflanzenliste IV - Sträucher

Amelanchier lamarckii [1]	- Felsenbirne	Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze (h)
Cornus mas [1] [2]	- Kornelkirsche	Cornus sanguinea [1]	- Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana	- Hasel (h)	Crataegus spec. [1] [2]	- Weißdorn-Arten
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch	Prunus mahaleb [1]	- Felsen-, Weichselkirsche
Prunus spinosa [1]	- Schlehe (h)	Ribes alpinium [1]	- Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum [1]	- Rote Johannisbeere	Rosa arvensis	- Feldrose, Ackerrose
Rosa canina [1]	- Hundsrose (h)	Sambucus nigra [1]	- Holunder (h)
Salix caprea [1]	- Salweide (h)		

Pflanzenliste V - Kletterpflanzen

Clematis vitalba [1]	- Gewohnliche Waldrebe	(Rankpflanze)
Fallopia aubertii [1]	- Schlingknöterich	(Schlinger)
Hydrangea petiolaris [1]	- Kletterhortensie	(Selbstklimmer)
Lonicera periclymenum	- Wildes Geißblatt	(Schlinger)
Parthenocissus quinquefolia [1]	- Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Wisteria sinensis [1]	- Blauregen, Glyzenie	(starker Schlinger)

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, hier: Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

10.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind die nutzbaren Anteile der Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. solarthermische oder Photovoltaikanlagen) zu versehen (= Solarmindestdachfläche). Eine Aufständerung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
Nutzbare Anteile der Dachflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die Bereiche des Daches eines Hauptgebäudes (ohne untergeordnete Bauteile und Nebengebäude) bis zu den äußeren Rändern der Dacheindeckung, abzüglich der Flächen, die durch zulässige andere Dachnutzungen belegt sind, z.B.

© 2026 IP-Konzept

Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder -aufbauten, Schornsteine, Zu-, Abluft-, klima- und kältetechnische sowie sonstige technische Anlagen, notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern oder die Fläche der Attika eines Flachdaches; nicht nutzbare Anteile der Dachfläche und Bereiche, die nach bau- und brandschutzrechtlichen Maßgaben nicht für die Solarenergienutzung geeignet sind, bleiben bei der Ermittlung der „Solarmindestdachfläche“ unbeachtlich.

10.2 Bauwerksintegrierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade, Vordächer, Balkonbrüstungen, Fensterläden, Zäune, Geländer oder sonstige Anbringungsorte integrieren und eine Störung des Umfeldes (z. B. durch Blendwirkung) ausgeschlossen ist.

10.3 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auch innerhalb der Flächen mit Dachbegrünung möglich ist und insbesondere empfohlen wird.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß der Festsetzung in Teil A, Nr. 2.2.2. Die Festsetzung dient aus städtebaulichen Gründen der Sicherung einer einheitlichen Höhenlage benachbarter Grundstücke zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und zur Bestimmung der Abstandsflächen, nicht jedoch als Zielwert für die Herstellung der Geländeoberfläche.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Material:
Ausschließlich zulässig sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 25°; für Nebengebäude und Garagen ist die Dachform und -neigung freigestellt.

1.2 Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen zu überprüfen. Ergibt die vorherige Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

© 2026 IP-Konzept

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 50 cm über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (auch z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf maximal 2,50 m über Geländeoberkante betragen.

2.3 Einfriedungen als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen, z.B. gemäß der Pflanzenliste in Teil A, Nr. 9.2.4, sind ebenfalls zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 7 HBO)

3.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone zur klassifizierten Straße (B 38) unzulässig; sie sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig; selbstständige Werbeanlagen und Fremdwerbung sind unzulässig.

3.2 Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Folgende Baugrößen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den maximalen Abmessungen beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):

- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Fassadenseite eine maximale Fläche von 5 % dieser Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
- unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Fassadenseite eine maximale Fläche von 10 % der Fassadenfläche, höchstens 15 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile dauerhaft zu entfernen; die sie tragenden baulichen Anlagen sind zu demontierten oder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

3.4 Mit dem Gebäude verbundene zulässige Werbeanlagen sind nur unterhalb der Attika eines Gebäudes zulässig.

3.5 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.

3.6 Freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, Pylone, sind nur wie folgt zulässig:

- die Bauhöhe ist nur bis zur teilbereichsbezogen festgesetzten OK für bauliche Anlagen zulässig;
- maximal 3 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon / Stele) jeweils an der Stätte der Leistung;

© 2026 IP-Konzept

- zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand der Werbeanlage von 2,00 Meter eingehalten werden mit Ausnahme zur klassifizierten Straße B 38: hier sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone generell unzulässig.

3.7 Unzulässig sind:

- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung (insbesondere beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen);
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- farbliche Rahmungen aus grellen oder fluoreszierenden Farbtönen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
- Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung“);
- Werbeanlagen auf oder im Bereich der Dachflächen, d. h. oberhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes.

C Zisternensatzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) und § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S.473, 475), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach in ihrer Sitzung am __.__.2026 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Ziele der Satzung

Ziel dieser Satzung ist die Schonung des Wasserhaushaltes und die Entlastung von Abwasseranlagen durch die Errichtung von Niederschlagswassernutzungsanlagen.

§ 2 - Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“.

§ 3 - Begriffsbestimmungen

(1) Niederschlagswassernutzungsanlage:
Die Niederschlagswassernutzungsanlage im Sinne der Satzung ist eine Anlage zur Sammlung, Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers von Auffangflächen. Die Anlage besteht aus mindestens folgenden Anlagenbestandteilen zur:

- Sammlung des Niederschlagswassers: Dachrinne, Fallrohr, Filter, Zisterne, Notüberlauf mit Anschluss an eine Versickerungsanlage, den Vorfluter oder die Kanalisation unter Beachtung der Festsetzung in Teil A, Nr. 9.1.2 und insbesondere der höchstzulässig gedrosselten Einleitemenge in die Kanalisation gemäß Festsetzung in Teil A, Nr. 9.1.2 von maximal 10 l/(s·ha) der angeschlossenen Fläche,
- Gartenbewässerung bzw. der Bewässerung von Grünanlagen: Verbrauchs-/ Zapfstellen.

- Verwendung des Niederschlagswassers innerhalb von Gebäuden, z.B. zur Toilettenspülung: Anlagensteuerung, Vorrichtung zur Nachspeisung von Trinkwasser, Betriebswasserpumpe und Betriebswasserleitungen - diese Bestandteile der Niederschlagswassernutzungsanlage sind nicht zwingend vorgeschrieben, sie werden jedoch empfohlen.

(2) Zisterne:
Eine Zisterne ist ein fest installierter Behälter, der zur Speicherung von Niederschlagswasser dient. Zisternen werden in der Regel als Erd- oder Kellertanks errichtet, um aus hygienischen Gründen eine kühle und dunkle Lagerung des Wassers zu gewährleisten.

(3) Auffangfläche:
Die Auffangfläche ist die Dachfläche als senkrechte Projektion der Dachoberfläche eines Gebäudes oder Gebäudeteils, auf der Niederschlagswasser anfällt. Flächen mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 10 cm Stärke (Gründächer) zählen nicht zu den Auffangflächen.

(4) Betriebswasser:
Betriebswasser (umgangssprachlich auch Brauchwasser) ist Wasser, das keine Trinkwasserqualität erfordert. Die Anforderungen an die Qualität des Betriebswassers werden durch die jeweilige Anwendung bestimmt.

§ 4 - Herstellungspflicht

(1) Im Geltungsbereich nach § 2 der Satzung hat jede und jeder Verpflichtete (Bauherrschaft) bei der Ausführung eines Bauvorhabens eine Niederschlagswassernutzungsanlage nach Maßgabe von § 3 Abs. 1 dieser Satzung zu errichten, sofern ein Gebäude oder Gebäudeteil mit einer neuen Auffangfläche i.S.v. § 3 (3) von mehr als 50 m² errichtet wird.

(2) Die Anzeigepflicht bei Nutzung des Betriebswassers im Haushalt gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist zu beachten. Des Weiteren sind die besonderen Anforderungen an Nichttrinkwasseranlagen nach der TrinkwV zu beachten.

§ 5 - Ausnahmen und Befreiungen

(1) Die Herstellungspflicht für Anlagenbestandteile zur Verwendung des Niederschlagswassers innerhalb von Gebäuden gem. § 3 Abs. 1 (3. Spiegelstrich) entfällt, sie wird lediglich empfohlen.

(2) Auf schriftlichen Antrag kann der Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach eine Befreiung von der Herstellungspflicht im Sinne dieser Satzung erteilen, wenn die Herstellung nachweislich rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist oder aus anderen Gründen im konkreten Einzelfall unzumutbar ist. Der Antrag ist schriftlich zu begründen.

§ 6 - Bemessungsvorschriften

Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 40 Liter pro m² angeschlossene Auffangfläche im Sinne von § 4 Abs. 1 dieser Satzung.

§ 7 - Bau und Unterhaltung

(1) Die Niederschlagswassernutzungsanlage muss in ihrer Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Anlage ist auftriebssicher herzustellen.

(2) Die Niederschlagswassernutzungsanlage ist ordnungsgemäß zu unterhalten.

§ 8 - Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
a) entgegen § 4 Abs. 1 der Herstellungspflicht nicht nachkommt,
b) das in § 6 festgelegte Mindestvolumen unterschreitet,

© 2026 IP-Konzept

c) § 7 Abs. 1 zuwiderhandelt oder
d) der in § 7 Abs. 2 festgelegten Unterhaltungspflicht nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu _____ Euro geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Die zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1Nr. 1 OWiG ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach.

Inkrafttreten: Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

D Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können im Rathaus der plangebenden Gemeinde Brensbach, Ezyer Straße 5 in 64395 Brensbach, zu den allgemeinen Sprechzeiten eingesehen werden (die Öffnungszeiten des Rathauses sind online abrufbar: https://www.brensbach.de).

2. Schutz von Versorgungsleitungen

2.1 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragter über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der neusten Fassung zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.

2.3 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der e-Netz Südhessen bzw. der ENTEGA AG. Vor Baubeginn können Bestandspläne sowie das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über das Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/ planauskunft-fuer-bauvorhaben) abgerufen bzw. eingesehen werden.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

3.1 Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

© 2026 IP-Konzept

3.2 Das Auftreten von archäologischen Resten ist nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde beim Odenwaldkreis zu melden. Dem für die bergung beauftragten Grabungsunternehmen ist genügend Zeit einzuräumen, Funde zu dokumentieren und zu bergen. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise zu schützen. Ein Zuwiderhandeln wird gemäß § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt.

4. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

4.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.

4.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

4.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.
Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

4.4 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden.

5. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Eingriffen Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht davon, sich vor Beginn einer Baumaßnahme über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

© 2026 IP-Konzept

7. Brand- und Katastrophenschutz

7.1 Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) mindestens 96 m³/h = 1600 l/min (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein, zur Deckung des über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich die Bauherrschaft verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

7.2 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Die HVV TB sowie die DIN 14090 wurden unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.3 Zweiter Rettungsweg:

Bei mehrgeschossigen Gebäuden darf im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Aufenthaltsräume in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen, zweiter notwendiger Treppenraum etc.) oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Es wird auf die derzeitige Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Brensbach zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges hingewiesen, die derzeit über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, das entsprechend zum Einsatz gebracht werden kann.

7.4 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

© 2026 IP-Konzept

8. Sichtdreiecke

Bei Grundstückszu- und ausfahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten (Sichtfeld, das für den Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehen muss, um aus dem Grundstück in die öffentliche Erschließungsstraße, in die er einbiegen will, einsehen zu können). Sichtdreiecke sind in einem Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten, wie z. B. durch parkende Fahrzeuge, sichthindernder Bewuchs, Werbeanlagen usw.

9. Landwirtschaft und Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

E Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Baugrunderkundung und geotechnischen Untersuchung (siehe Anlage zur Begründung) wurden Grundwasserabstände von 1,05 m bis 2,43 m u GOK festgestellt. Außerdem liegt das Plangebiet im Nahbereich eines Überschwemmungsgebietes, dadurch bedingt sind auch höhere Wasserstände bis knapp unter Geländeoberkante möglich. Folglich ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen; der Plangeltungsbereich ist daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen muss mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden, zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden sind daher die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände in der Planung zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände oder Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits vor der Objektplanung eine objektbezogene kleinräumig detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in einem hydrogeologischen Gutachten durchgeführt und die daraus folgenden Ergebnisse zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z. B. der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Unter Umständen ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

© 2026 IP-Konzept

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde Brensbach oder gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

F Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht längs der Bundesstraße 38 eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Fernstraßengesetz von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und von Werbeanlagen freizuhalten.

Gewässerrandstreifen

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Ochsenwiesengraben als Fließgewässer. Zum Fließgewässer gilt ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen dauerhaft freizuhalten.

© 2026 IP-Konzept