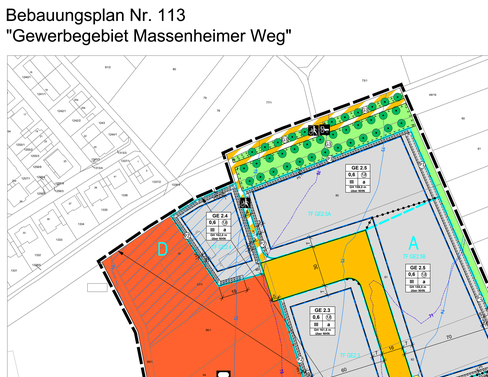
Bebauungsplan Nr. 113
"Gewerbegebiet Massenheimer Weg"



Panzeichenerklärung (PlanzV)

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

GE 2,5 — Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) GE 2,1, GE 2,2, GE 2,3, GE 2,4 und GE 2,5; siehe textliche Festsetzung (TF) 1. Nr. 1

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO)**

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
z.B. ED — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. OK = 108,00 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN), als Höchstmaß, s. TF 1. Nr. 9
z.B. HD — Dachform, s. TF 1. Nr. 9

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)**

s — abweichende Bauweise, s. TF 1. Nr. 3
E — Baugrenze, s. TF 1. Nr. 4

4. **Flächen für den Gemeinbedarf - Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf, s. TF 1. Nr. 6

Zweckbestimmung:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
FuB- und Radweg

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

6. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen, s. TF 1. Nr. 7

Zweckbestimmung:
Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität

7. **Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

LEI — unterirdische Leitungen
LTG — oberirdische Leitungen
TR — Trafostation
GAS — Gasleitung
WAS — Wasserleitung

8. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a und 25b BauGB)**

Öffentliche Grünflächen, s. TF 1. Nr. 8

Ortsrandeingrünung, s. TF 1. Nr. 8.1 und 8.2

Begleitgrün, s. TF 1. Nr. 8.3

9. **Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Flächen für die Landwirtschaft, hier: Streuobstwiese, s. TF 1. Nr. 9

10. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b u. Nr. 14 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), s. TF 1. Nr. 8.3 und 9

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchen oder Sträuchern, s. TF 1. Nr. 8.1 und 8.2 (s.o.)

Pflanzflächen, s. TF 1. Nr. 13.1.1 - 13.1.3

Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), s. TF 1. Nr. 8.3

11. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 16 BauNVO)

Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. TF IV. Nr. 5

beidseitige Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB), s.TF I. Nr. 14

Umgrenzung der Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), s. TF IV. 2.3

Flächenschraffur / Emissionskontingente
s. TF I. Nr. 1.3.

Richtungsverkürzerzone und Bezugspunkt der Lärmzusatzkontingente (emittierende Gewerbebetriebe), s. TF I. Nr. 1.3.

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für den Tag, s.TF I. Nr. 12.1

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für die Nacht, s.TF I. Nr. 12.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. December 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 247).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 185).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 9. Teil, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 14. Oktober 2020 (GVBl. 2020 Nr. 64).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist.

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 104).

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ähnl.) können während der Dienststunden in der Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bleichstraße 16-18 in den Räumen des Fachbereich 61 Stadtplanung im 3. Obergeschoss, eingesehen werden.

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Textliche Festsetzungen textliche Festsetzungen (TF) gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

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

1.1. **Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) (§ 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1. **Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind abweichend von § 9 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:**

- Jegliche Einzelhandelsbetriebe;
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme unerheblicher Gastschankbetrieben von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben. Die Verkaufsfläche muss im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen. Die Geschossfläche der Verkaufsfläche muss der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Fläche von 250 qm nicht überschreiten.

1.1.2. **Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) werden von den gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende ausgeschlossen:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3. **Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

Innerhalb des Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Massenheimer Weg 8, Gemarkung Obereschbach, Flur 3, Flurstück Nr. 144 mit dem Nutzungsmaß aus dem Bebauungsplan Nr. 113 ausnahmsweise folgende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig: Errichtung einer neuen Hauptstörfläche hinzukommen und eine Verkaufsfläche von 220 m² nicht überschreiten darf.

1.2. **Gewerbegebiet 2 (GE 2, GE 2,2, GE 2,3, GE 2,4 und GE 2,5) (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.2.1 **Im Gewerbegebiet 2 (GE 2, GE 2,2, GE 2,3, GE 2,4 und GE 2,5) sind abweichend von § 9 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:**

- Jegliche Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme unerheblicher Gastschankbetriebe von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben. Die Verkaufsfläche muss im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen. Die Geschossfläche der Verkaufsfläche muss der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Fläche von 250 qm nicht überschreiten.

1.2.2. **Im Gewerbegebiet 2 (GE 2, GE 2,2, GE 2,3, GE 2,4 und GE 2,5) werden von den gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende ausgeschlossen:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten

1.3. **Zulässige Emissionskontingente**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (06:00 Uhr 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Teilbereiche / Teilfläche (TF)	L_{EK} Tag 06Uhr,6	L_{EK} Nacht 06Uhr,6
TF GE 1	60	50
TF GE 2.1	60	50
TF GE 2.2	60	50
TF GE 2.3	60	50
TF GE 2.4	60	40
TF GE 2.5 A	60	40
TF GE 2.5 B	60	50
TF GE 2.5 C	60	50

Für die im Plan gerasterten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]
A	+15	+12
B	+15	+12
C	+3	+1
D	+3	+1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt X=47564,11 Y=50629,27 (Rechtswert ETRS89):

- Richtungssektor A: 320° bis 18° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor B: 180° bis 237° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor C: 237° bis 303° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor D: 303° bis 320° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren für ein Vorhaben, das auf einen Bezugspunkt bezogen (hier nach DIN 45691 richtungsbezogen) Geräusche verursacht, weder tags zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der gemeinsamen Ausbreitungsrechnung aus den für das Gebiet festgesetzten Emissionskontingenten die Immissionsrichtwerte der Baulärmverordnung und der Abschnitte zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Gebietes, die durch Addition der Immissionskontingente zu berechnen sind.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsrechnung zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben verursachten Geräusche mindestens 10 dB(A) unter den zulässigen Immissionswerten der jeweiligen zugeordneten Immissionsorte (s.) des Bebauungsplanes nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summen und der Reinvergenzen nach Anhang DIN an DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Lärmemissionskontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Plangebietes.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO)**

2.1. **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

2.1.1. **Zulässige Oberkante baulicher Anlagen.**

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Bestimmung als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen (First oder Oberkante Attika) in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN).

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.1.2. **Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen**

- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine, Abluft- und Abgasanlagen und ähnliche Anlagen.
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und um bis zu 1,0 m zulässig.
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,0 m zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2,2 wird ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Bezugspunktes um 1,0 m zugelassen. Dies gilt für die Fläche, die durch die Punkte 1 bis 10 BE,A in s. TF1 Nr. 3 begrenzen, sofern die Grundfläche des Gebäudes 1.200 m² nicht überschreitet und das Gebäude mindestens 10,0 m zur Grenze der anschließenden Plantrasse einhält.

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

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten GE 1 und GE 2 sind Gebäude in Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Gebiet GE 2 ist ausnahmsweise, auch abweichend von TF 1. Nr. 5.1 und 1. Nr. 5.2, eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten straßenseitigen Baugrenze für eingeschossige Anbauten von Vorbauten, Vordach, Sonne und Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem entgegenstehen. Die Höhe der An- und Vorbauten soll 4,0 m über dem gepflanzten Gelände nicht überschreiten.

5. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

5.1. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In den Gebietsgebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 0 s.(§ 14 Abs. 1 und 3 BauNVO) nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig.

5.2. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3. **Flächen für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)**

Tiefgaragen (TG) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie gemäß TF I. Nr. 13.6 begrünt sind und nicht andere Festsetzungen dem Regelungen, wie z.B. TF I. Nr. 13.1 Anpflanzflächen oder I. Nr. 13.3 Grundstückseingrünung, entgegenstehen.

6. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5) - Zweckbestimmung „Sportanlagen"**

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie z.B. Natur- oder Kunstrasenfelder, andere Kunstoff-, Sand- oder Tennisflächen u.ä.;
- Erforderliche Stellplätze (als oberirdische Stellplätze, Tiefgarage oder Parkdeck);
- Erforderliche Stellplätze und Fußballstadion gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 HBO in einem Abstand von bis zu 0,0 m zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

- Die maximale zulässige Grundfläche, die durch baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt insgesamt 10.000 m². Davon dürfen maximal 3.600 m² durch Gebäude (Sporthallen, Tiefgarage und Parkdeck) überbaut werden.

7. **Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Trafostationen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von bis zu 0,0 m zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)**

8.1 **Öffentliche Grünfläche (G) - Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung**

Die festgesetzte Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist wie folgt herzustellen:

- Es ist eine Breitenwuchs mit 20 Laubbäumen 2. Ordnung gemäß TF I. Nr. 13.2 im Abstand von mindestens 10,0 m zu pflanzen (s.B. gemäß Vorschlagsliste A1).
- 25 % der Fläche G1 sind als Wiesenfläche mit Obstbäumen zu bepflanzen (z.B. gemäß Pflanzliste B);
- 50 % der Fläche G1 sind ergänzend und in räumlicher Zuordnung an die freiwachsenden Laubholzsträucher samentragender Sträucher aus autochthonem Saatgut (zat. Wiesensmaat, z.B. Produkt der Firma Rieger-Hofmann GmbH) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1-maß/qm aber mind. 1 Strauch pro 2 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrige Grünfläche G1 ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und 1-mal/Jahr ab August zu mähen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G1 ist die Anlage von zwei Aufenthaltsbereich zulässig, wobei die befestigte Fläche jeweils max. 20 m² betragen darf. Die Ausführung dieser Bereiche kann als einfacher Erlebnisweg in die angrenzenden Grünflächen herzustellen ist.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

8.2. **Öffentliche Grünfläche (G) - Zweckbestimmung Begleitgrün**

Innerhalb der Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind die zeichnerisch dargestellten und zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind wie folgt herzustellen:

- Es ist eine Breitenwuchs mit 13 Laubbäumen 2. Ordnung gemäß TF I. Nr. 13.2 im Abstand von mindestens 10,0 m zu pflanzen (s.B. gemäß Vorschlagsliste A1).
- In Bereich des Schutzpfeifers für die Gaststelung dürfen keine teilverzehrenden Sträucher gepflanzt werden.
- 50 % der Fläche G3 ist ergänzend und in räumlicher Zuordnung an die freiwachsenden Laubholzsträucher samentragender Sträucher aus autochthonem Saatgut (zat. Wiesensmaat, z.B. Produkt der Firma Rieger-Hofmann GmbH) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1-maß/qm aber mind. 1 Strauch pro 2 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrige Grünfläche G3 ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und 1-mal/Jahr ab August zu mähen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G3 ist die Anlage von zwei Aufenthaltsbereich zulässig, wobei die befestigte Fläche jeweils max. 20 m² betragen darf. Die Ausführung dieser Bereiche kann als einfacher Erlebnisweg in die angrenzenden Grünflächen herzustellen ist.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

8.3. **Öffentliche Grünfläche (G) - Zweckbestimmung Begleitgrün**

Innerhalb der Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind die zeichnerisch dargestellten und zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind wie folgt herzustellen:

- Es ist eine Breitenwuchs mit 13 Laubbäumen 2. Ordnung gemäß TF I. Nr. 13.2 im Abstand von mindestens 10,0 m zu pflanzen (s.B. gemäß Vorschlagsliste A1).
- In Bereich des Schutzpfeifers für die Gaststelung dürfen keine teilverzehrenden Sträucher gepflanzt werden.
- 50 % der Fläche G3 ist ergänzend und in räumlicher Zuordnung an die freiwachsenden Laubholzsträucher samentragender Sträucher aus autochthonem Saatgut (zat. Wiesensmaat, z.B. Produkt der Firma Rieger-Hofmann GmbH) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1-maß/qm aber mind. 1 Strauch pro 2 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrige Grünfläche G3 ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und 1-mal/Jahr ab August zu mähen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G3 ist die Anlage von zwei Aufenthaltsbereich zulässig, wobei die befestigte Fläche jeweils max. 20 m² betragen darf. Die Ausführung dieser Bereiche kann als einfacher Erlebnisweg in die angrenzenden Grünflächen herzustellen ist.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

9. **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer extensiv gepflegten Streuobstwiese zu betreiben. Die bestehenden Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten, regionalen Obstbaumsorten (vgl. Vorschlagsliste C) gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ersetzen. Bestehende Lücken in der Pflanzung sind in einem Pflanzabstand von maximal 10 m (vgl. Vorschlagsliste C) gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ergänzen.

Die im Südwesten bestehende heimische Hecke ist zu erhalten. Eine Umwandlung und Erweiterung zu Zwecken der Streuobstwiese ist zulässig.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

10. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 14 BauGB)**

10.1. **Niederschlagswasser / Regenwasserrückhaltung für den Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen"**

Das Niederschlagswasser der Flächen innerhalb des Gewerbegebiet GE 1 ist bei zukünftigen Neu- oder Umbaumaßnahmen grundsätzlich in die öffentliche Abwasseranlage zu leiten. Die Einleitung der Einleitbeschränkung erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens zur Einleitungsgenehmigung.

Auf den Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiet GE 2 GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) sowie der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen" muss im Trennsystem entwässert werden:

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Sportflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten, sodass die Drosselung in den Mischwasserkanal maximal 10 l/s/ha beträgt. Die Retentionsfläche darf maximal 5 l/s/ha betragen. Die Retention kann über versickernde Mulbanketten erfolgen.

Das belastete Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und gemäß DWA-A138 abzuleiten, sodass die Drosselung in den Mischwasserkanal eingehalten werden kann. Die Niederschlagsabflüsse darf maximal 10 l/s/ha) betragen. Die Retention kann über versickernde Mulbanketten erfolgen.

Spielplätze (Kunststoffgummi, Kunststoff-, Tennisflächen etc.) sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden, da dessen Abflüsse an den Regelwasserkanal angeschlossen werden. Gartenteiche (z.B. Zink aus dem Unterbau aus evtl. recycelten Autoreifen, oder Plastikgranulat etc.) dürfen nicht in den Erdboden gelangen.

10.2. **Fassadengestaltung**

Gebäudefassaden sind in hellen Oberflächenausführung herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

10.3. **Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauten sind ungiebelige, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit gegenüber, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transparente, matterie, angeätzte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Schablonen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbepflanzungen oder Brise Soleil (feststehende Überhitzung).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Überhitzungsrisiko, z.B. über eine ganz ein Geschoss gehen, und Überwachungsanlagen sind ausgenommen.

10.4 **Außenbeleuchtung**

Im Gebietsgebiet darf nur vollständig gekapselte Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, bemaßnahmen sie, warmweiß getönte LED-Außenbeleuchtungen (für Stellenbeleuchtung max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Zur sonstigen Beleuchtung max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Die Beleuchtung ist so zu dimmen, dass sichergestellt ist, dass die Beleuchtung nur bis zum Beginn der Ein Beleuchtung ein entgegenstehen Betriebs mit Beginn der Dämmerung. Die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern und Nickblende sowie deren Einflugbereiche ist zu vermeiden. Hieraus ausgenommen sind erforderliche Flutlichtanlagen für Sportanlagen, wobei die Regelungen des § 35 HeNatG zu beachten sind.

10.5. **Oberflächenbefestigung (Stellplätze, Sportfelder)**

Stellplätzen für PKW sind, wenn möglich und soweit wasserwirtschaftliche Belange (s.o.) § 55 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Sportfelder in Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen" sind s.w. bei einer Herstellung aus Kunstrasen, Sand oder Tennenmischung, dass keine pflanzliche Stoffe (z.B. Zink, Plastikgranulat) im Regenwasser ins Gelände gelangen.

10.6. **Überdachung von eingriegeschossigen Parkdecks**

Bei der Errichtung von (oberirdischen) Parkdecks mit mehreren Ebenen sind diese mit einer Überdachung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Parkdecks (z.B. Zink, Plastikgranulat) im Regenwasser ins Gelände.

10.7. **Maßnahmen zum Artenschutz**

In Gewerbegebiet GE 1, GE 2 GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) und der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen" sind je Baugrundstück mindestens zwei Nistkästen für Gebäudebrüter, mindestens zwei Nistkästen für Gebäudebrüter, mindestens ein Fledermaus-Sommer-Fledermausquartier zu installieren. Die Fledermausquartiere dürfen nicht an den Nordseiten der Gebäude angebracht werden. Die Anzahl der Nistkästen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Anzahl anwesen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wie gewegen Alternativmaßnahmen festzulegen. An den Bauwerken der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens die Nistkästen für Eisen ausgenommen und dauerhaft zu pflegen.

10.7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Ausschluss von Gasversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)**

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1Nr. 23a BauGB)

Zur Reduzierung schädlicher Lufteinwissen ist in Gebäuden für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung die Verwendung von flüssigen Brennstoffen, wie Heizöl oder Flüssiggas und festen Brennstoffen, wie Holz, Kohle oder Briketts, nicht zulässig. Dies betrifft auch die Verwendung dieser Stoffe in Anlagen, die nur zur gelegentlichen Nutzung dienen, wie z.B. Kamine. Ausgenommen hiervon sind Öfen mit Zertifikat DIN EN 13240 und DIN EN 14785 zur Raumheizung, die gesamten Plangebiete dienen und die diese Energie hauptsächlich durch KWK-Anlagen gewinnen.

11.2. **Ausschluss von Gasversorgungsanlagen und -Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine leitungsgebundene Infrastruktur zur Versorgung mit fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas, errichtet oder betrieben werden darf.

Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung, zur Speicherung, zur Betrieb von gasbasierten Energieanlagen zur Wärmeversorgung (z.B. Gasthermen, Blockheizkraftwerke und Erdgastanks) ist unzulässig.

12. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

12.1. **Passiver Schallschutz - maßgebliche Außenlärmpegel**

In den in Plan festgesetzten Flächen sind für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1„Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die anforderten resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu ermitteln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind getrennt für die Tageszeit (06:00 Uhr 22:00 Uhr) und Tag und Nachtzeiten bei jeweils höheren Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist, dass die in Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

12.2. **Passiver Schallschutz - Lüftungseinrichtungen**

Für Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen gem. § 49a 3 Nr. 1 BauNVO ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.