Bauleitplanung der Stadt Gladenbach
Stadtteil Erdhausen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“

Entwurf

Planstand 15.09.2022

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Inhaltsverzeichnis

1 VORBEMERKUNGEN 4

1.1 Planziel und Planerfordernis 4

1.2 Verfahren 8

1.3 Verfahrensstand 11

1.4 Flächengröße des von der 1. Änderung betroffenen Plangebietes und Umgebung des Plangebietes 11

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 17

2 Inhalt und Festsetzungen 18

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) 18

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) 19

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) 23

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO) 28

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 32

3.1 Wasserversorgung 32

3.2 Abwasserentsorgung und Niederschlagswassernutzung und –versickerung zur temporären Rückhaltung der Entwässerung gegenüber dem Vorfluter sowie zur Schonung des Grundwasservorkommens 32

3.3 Abflussregelung 33

3.4 Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete 34

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 35

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen 35

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 36

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 36

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 36

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 37

4.6 Brandschutz 37

5 Immissionsschutz 38

6 Denkmalschutz 39

7 Altlasten, Bodenschutz, Bergbau und Forstwirtschaft 39

8 Bodenordnung 41

9 Kosten **41**

10 FLÄCHENBILANZ **42**

11 KOMPENSATIONSVERFAHREN **43**

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Gladenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ im Stadtteil Erdhausen einer 1. Änderung zu unterwerfen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich räumlich ausschließlich auf den (süd-)westlichen Teil des Bebauungsplanes, dort auf die Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1.

In dem bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes (als Gewerbegebiet 5 – GE 5 - festgesetzt) soll das bislang unbebaute Gebiet einer Bebauung mit Gewerbebetrieben unterworfen werden.

In der ersten Dekade dieses Jahrhunderts waren im betroffenen Bereich erhebliche Mengen Erdaushub aus den Gründungsarbeiten des nördlich der Jakob-Heuser-Straße anschließenden Baumarktes „OBI“ aufgebracht worden, die das ursprünglich erheblich tiefer liegende Gelände aufgeschüttet haben. Um eine für die beabsichtigte Bebauung ebene Fläche zu erzeugen, wird das Gelände weiterhin – über die bisherige Aufschüttung hinaus – bis zu einem Höhenniveau von ca. 250 m ü. NN aufgeschüttet, so dass von dem Flurstück 111 eine ebene Erschließungsstraße zur Jakob-Heuser-Straße erreicht wird.
Die gesamte Aufschüttung des Geländes erreicht in deren südöstlichem Teil bis zu 14 m Höhe gegenüber dem ursprünglichen Gelände.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ eine Traufhöhe in den einzelnen Teilgebieten (durch Nutzungsgrenzen getrennt) des Bebauungsplanes zwischen 6,00 m und 10,00 m festsetzt und die Höhenangaben auf die natürliche Geländeoberfläche bezieht (Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen), entspricht das inzwischen aufgeschüttete Gelände nicht mehr dem Bezug auf die natürlichen Geländeoberfläche und damit auch nicht mehr der o. a. Definition.

Daher ist es notwendig geworden, die maximale Höhe der beabsichtigten Errichtung der geplanten Gebäude innerhalb des betroffenen Bereiches des Gewerbegebietes neu zu regeln (neu festzusetzen), um die zukünftige Festsetzung und Definition einer maximalen Höhe der Veränderung (Aufschüttung) des Geländes anzupassen.

Um die zukünftige Festsetzung und Definition einer maximalen Höhe der Veränderung (Aufschüttung) des Geländes anzupassen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das betroffene, o. a., Teilgebiet des Bebauungsplanes durchgeführt.
Das von der Neufestsetzung der maximalen Höhe (Firsthöhe) von Gebäuden betroffene südwestliche Teilgebiet des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Abgrenzung durch die Festsetzung einer Nutzungsgrenze als neues Gewerbegebiet 5 (GE 5) festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude im Teilgebiet GE 5 wurde weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, um neben der Festsetzung einer Firsthöhe auch die unmittelbare Gebäudehöhe einer Begrenzung zu unterwerfen. Das Maß der Gebäudehöhe wird von „Oberkante

Rohfußboden des Erdgeschosses bis Dachhaut des Firstes“ definiert, so dass sowohl ein unterer als auch ein oberer Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt sind.

Die Festsetzungen und Definitionen der maximalen Höhe (Traufhöhe, Firsthöhe) von Gebäuden bleiben im übrigen Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - außerhalb des neuen Gewerbegebietes 5 (GE 5) – unverändert bestehen.

Weiterhin wurde die geplante Erschließungsstraße innerhalb des neuen Gewerbegebietes GE 5 in der Plankarte festgesetzt

Weiterhin wurde für den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die textliche Festsetzung Nr. 22 aufgenommen, die dem Schutz des Mutterbodens sowie des grundsätzlichen Bodenschutzes dienen soll – insbesondere wenn Boden von anderen Herkunftsorten Verwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden soll oder bereits Verwendung gefunden hat.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgenommen worden.

Ziel (Planziel) der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher

a.) innerhalb des südwestlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet 5 – G 5)

- die Beibehaltung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
- die Beibehaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung - unter Änderung der Definition der max. Gebäudehöhe sowie unter Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, die auf einem Bezugspunkt außerhalb der Aufschüttungsfläche des G 5 basiert

b.) innerhalb des vollständigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- der Schutz des Mutterbodens sowie des Bodenschutzes (insbesondere des Oberbodens) gemäß den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unter besonderer Berücksichtigung der Verwendung von Oberboden von anderen Herkunftsorten.

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung

Legende

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Das **Planerfordernis** zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung des beabsichtigten Gebäude und Anlagen im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Im betroffenen Fall ist insbesondere die Grundlage der Festsetzung der Traufhöhe – die natürliche Geländeoberfläche – infolge einer erheblichen Bodenaufschüttung derart verändert worden, dass eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Festsetzung der Firsthöhe und der Definition der Gebäudehöhe notwendig wurde.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, **gewerbliche Bauflächen,** Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.
Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die örtlichen Erschließungsstraße „Jakob-Heuser-Straße“ im Anschluß an die Bundesstraße 255 gesichert.
Zur internen Erschließung des Gewerbegebietes 5 (GE 5) ist eine Erschließungsstraße geplant, die im zentralen Bereich des Gewerbegebietes 5 in ost-westlicher Richtung verläuft und im nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes 5 an die Jakob-Heuser-Straße anschließt.
Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung sind die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) bereits an die Erschließung der östlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Ortslage Erdhausen, bzw. Gladenbach, angeschlossen.

1.2 Verfahren

Die Stadt Gladenbach will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan ändern.
Da das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes unverändert fortbesteht, wird der hier geänderte Bebauungsplan weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach entwickelt, der die betroffene Fläche als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.
Daher wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladenbach gem. § 8 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.
Da das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung unverändert fortbesteht und im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich die Firsthöhe neu festgesetzt wurde und die unverändert weiterhin festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m lediglich mit einer neuen Definition versehen wurde (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Dachhaut des Firstes) wird kein neuer biotopstrukturreller Eingriff ausgelöst.
Insofern werden Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minimierung des Eingriffes in die Biotopstruktur innerhalb des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Nach dem Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan (die Änderung des Bebauungsplanes) als Satzung.
Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen der Bauleitplanung über den Zeitraum von einem Monat zu beteiligen.
Mit der Änderung des BauGB 2017 wurden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt werden, so dass es im Regelfall bei der Auslegungsfrist von einem Monat bleibt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen, bzw. um bei Vorliegen eines wichtigen Grundes der Öffentlichkeit über die Gewährung längerer Auslegungsfristen Gelegenheit zu geben, angemessen Stellung nehmen zu können. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.
Es wird seitens der Gemeinde generell festgehalten werden, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert. Grundlage für das Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Komplexität einer Planung sein, deren große Anzahl an ausgelegten Unterlagen eine längere Zeit der Einsehung erfordert oder kann das Vorliegen von Ferienzeiten des betroffenen Landes sein, deren Zeiten sich mit den grundsätzlichen einmonatigen Auslegungsfristen vollständig oder in großen Teilen überschneiden.
Ausschließlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist die Auslegungsfrist seitens der Gemeinde angemessen zu verlängern. Die Wichtigkeit eines Grundes sowie die Unwichtigkeit eines Grundes wird durch die Gemeinde bestimmt und begründet.

Es wird seitens der Fachbehörde Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen https://bauleitplanung.hessen.de/ zugänglich zu machen ist. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar

und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sollen neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen https://bauleitplanung.hessen.de/ zugänglich gemacht werden.
Um der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet zu genügen, sollen die auszulegenden Unterlagen über das Internetportal der Gemeinde für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sein. Die Gemeinde soll in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür sollen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) verwendet werden, um diesen Nachweis zu leisten.

Es wird weiterhin seitens der Fachbehörde Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet zu einem beachtlichen Fehler führt. Das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link https://bauleitplanung.hessen.de/ verfügbar.
Um diesen beachtlichen Fehler zu vermeiden, soll die Einstellung der Planungsunterlagen in das Internet – sowohl über das Internetportal der betroffenen Gemeinde als auch über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen – sichergestellt werden.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluß gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	Aufstellungsbeschluss: Bekanntmachung:
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: Frist: bis einschl.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: Frist: bis einschl.
Satzungsbeschluß gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im amtl. Mitteilungsblatt der Stadt Gladenbach

1.4 Flächengröße des von der 1. Änderung betroffenen Plangebietes und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ bleiben im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich räumlich ausschließlich auf den (süd-)westlichen Teil des Bebauungsplanes, dort auf die Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1.
In dem bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes (als Gewerbegebiet 5 – GE 5 - festgesetzt) soll das bislang unbebaute Gebiet einer Bebauung mit Gewerbebetrieben unterworfen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 136.253 qm.

Das räumlich von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Plangebiet GE 5 im Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 umfasst eine Flächengröße von ca. 34.748 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Gladenbach wurde im von der 1. Änderung des Bebauungsplanes räumlich betroffenen Plangebiet (im Gewerbegebiet 5 – GE 5) für die Art der baulichen Nutzung unverändert Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des von der 1. Änderung des Bebauungsplanes räumlich betroffenen Plangebietes (im Gewerbegebiet 5 – GE 5) soll das jahrelang baulich ungenutzte Gewerbegebiet derzeit einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Die beabsichtigte Bebauung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar, wie sie gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert wird und entspricht weiterhin auch der Intention des Anfang Mai 2021 beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes. Die bislang bekannten beabsichtigten zukünftigen Nutzungen bestehen einerseits aus einer Ingenieurgesellschaft des KFZ.-Wesens (Büro und Prüfwerkstatt für LKW) sowie andererseits aus einer KFZ.-Fahrzeugwaschanlage.
Weiterhin existiert am westlichen Rand des bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes ein Wohngebäude, das derzeit nicht genutzt wird.
Im Norden (Nord-Nordost) des von der 1. Änderung des Bebauungsplanes räumlich betroffenen Plangebietes (im Gewerbegebiet 5 – GE 5) befindet sich eine weitere bislang baulich ungenutzte Fläche des festgesetzten Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im tiefen Graben“ nördlich der Jakob-Heuser-Straße und weiterhin im Norden (Nord-Nordwest) liegen nordöstlich an die Bundesstraße 255 angrenzende landwirtschaftlich-grünländisch genutzte Flächen.
Westlich des bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes besteht westlich der Bundesstraße 255 ein Sägewerk mit betriebsintegrierter Wohnbebauung. Davon südlich und westlich anschließend folgen weitere Wohnbebauung und Bereiche von Kleinsiedlungsbebauung mit Wohnbebauung und Nebengebäuden ehemaliger Nutztierhaltung sowie ehemaliger Nebenerwerbstätigkeiten und Lagergebäude.
Südlich grenzt südlich der ehemaligen Bahnlinie Niederwalgern-Herborn das Gelände der WESO-Hütte (ehemalige Aurora-Hütte) mit der entsprechenden industriellen Bebauung an.
Östlich schließt ein weiterer Teil des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ mit einem Fachhandelsbetrieb für Fliesen und Wandverkleidung an.
Nordöstlich besteht – nördlich an die Jakob-Heuser-Straße angrenzend – ein großflächiger Baumarkt einer größeren Baumarktkette innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für großflächige

Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Plangebietes in der Karte als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

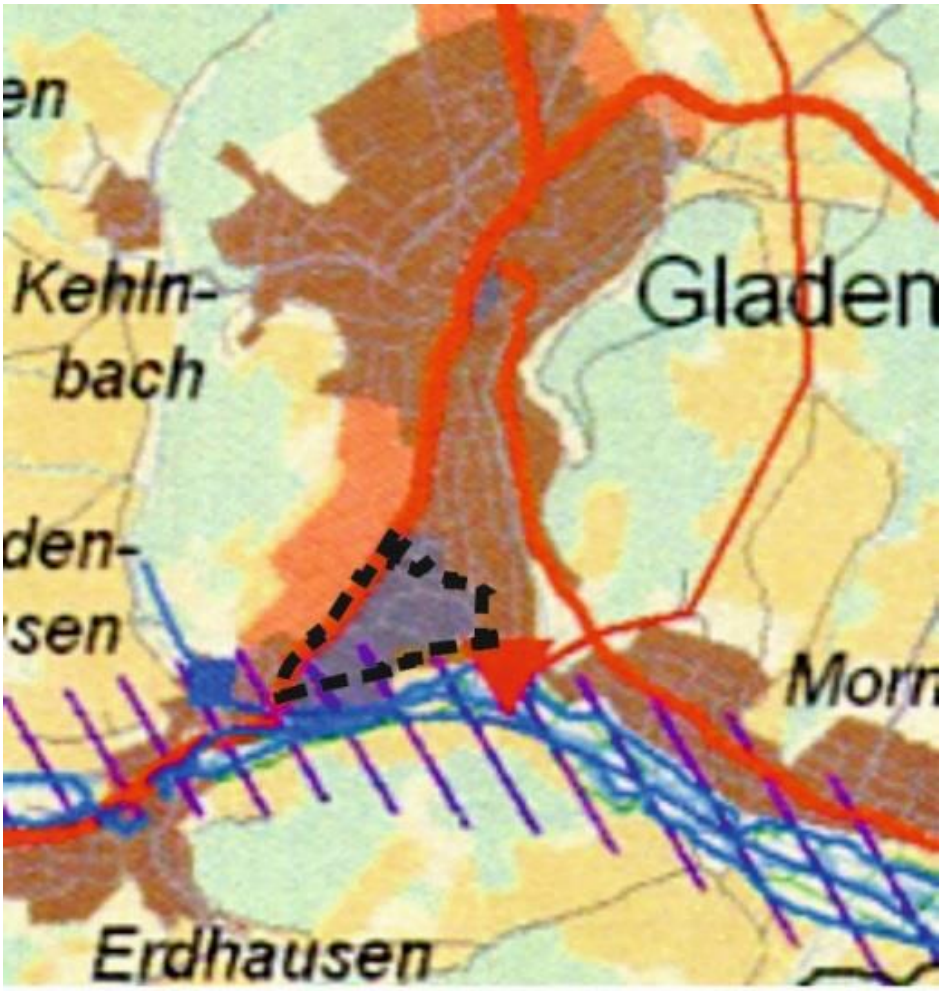
So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe das Ziel 5.3-5 (Z) auf Seite 55.
5.3-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Flächen für Industrie und Gewerbe.
Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 47 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.
Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Entsprechend der Zielvorgabe des Regionalplanes soll mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Bauland für Industrie und Gewerbe im Innenbereich der Ortslage neu geschaffen werden. Die Kommune kommt mit der o. a. Änderung des Bebauungsplanes der Zielsetzung 5.3-5 (Z) des Regionalplanes

Mittelhessen 2010 nach, vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe, den Bedarf an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe vorrangig in den Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Für die Änderung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung der Bebauung innerhalb von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe des Regionalplanes Mittelhessen 2010 besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen und um das betroffene Gebiet einer Nachverdichtung zuzuführen.

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010



---- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Die Einhaltung der vorgenannten Bedingungen der Zielvorgabe des Zieles 5.3-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist damit nachgewiesen.

Das Tal der Salzböde ist im von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ betroffenen Bereich im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 6.1.3 Klima das Ziel 6.1.3-1 (G) (K) auf Seite 81.

6.1.3-1 (G) (K)
In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 82 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 damit, dass die klimatischen Wirkungen des Freiraums die Entstehung von Kaltluft auf in der Regel offenen Standorten betreffen, die weitgehend die den Waldgebieten zuzuordnende Frischluftproduktion sowie den Kalt- und Frischlufttransport in Luftleitbahnen umfassen. Von besonderem überörtlichen Sicherungsbedarf sind die Tal- und Talhanglagen, soweit sie im Wirkungszusammenhang mit bioklimatisch-lufthygienisch belasteten Räumen (vor allem überwärmte Ortslagen) liegen.
Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen haben unmittelbare positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden.
Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den Vorbehaltsgebieten für

besondere Klimafunktionen Nutzungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder Bebauung, aber auch die Aufforstung sowie die Errichtung baulicher Anlagen oder die Anlage von Dämmen in Tälern, sofern damit erhebliche Beeinträchtigungen der Klimafunktionen verbunden sein können.
In der Plankarte sind Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung sowie Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand und Planung dann mit Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt.
Bei der Realisierung eines Vorranggebiets Siedlung Planung oder Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung, an das ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen heranreicht oder das von diesem überlagert ist, kommt bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. Dem kann im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beispielsweise Rechnung getragen werden durch die Darstellung bzw. Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Kalt-/Frischluftabflusses und der Durchlüftung (z. B. durch großzügige Grünflächen) sowie von Maßnahmen zur Luftreinhaltung und Emissionsminderung. Wichtig ist, dass zwischen zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- bzw. Frischluftabfluss von den Talhängen möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.
Bei der Überlagerung eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen mit Vorranggebieten Siedlung Bestand und Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand, d. h. innerhalb der bestehenden Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Das Plangebiet (GE 5) der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.
Die geplante massive Aufschüttung des Geländes am Nordrand der Aue der Salzböde sowie die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes GE 5 im Bereich der geplanten Aufschüttung stellen potenzielle Beeinträchtigungen des kalt- und frischuftzuführenden Hangabwindes des unbewaldeten Teils der Höhe des Lammerich (357 m ü. NN) aus Nordwesten sowie des kalt- und frischuftführenden Talwindes der Salzböde im Plangebietsbereich und im nach Südosten anschließenden Auenbereich des Salzbödetals dar. Insofern sollen geplante Gebäude im Plangebiet in Firstrichtung Nordwest/Südost errichtet werden, um die Beeinträchtigung des kalt- und frischuftzuführenden Hangabwindes des unbewaldeten Teils der Höhe des Lammerich sowie des Talwindes der Salzböde (also der Luftleitbahn des Kaltluftstromes) weitestmöglich zu reduzieren.

Zur konkreten Darstellung einer Beeinträchtigung der Luftleitbahn des kalt- und frischuftzuführenden Hangabwindes des unbewaldeten Teils der Höhe des Lammerich sowie des Talwindes der Salzböde durch das geplante Vorhaben zur Entwicklung des Plangebietes GE 5, bzw. zur Empfehlung von Minimierungsmaßnahmen dieser Beeinträchtigung des kalt- und frischuftzuführenden Hangabwindes des unbewaldeten Teils der Höhe des Lammerich sowie des Talwindes der Salzböde (also der Luftleitbahn des Kaltluftstromes) ist ein Gutachten über die Horizontalen Luftaustauschverhältnisse im betroffenen Gebiet erstellt worden, dessen Empfehlungen zu Minimierungsmaßnahmen dieser Beeinträchtigung des kalt- und frischuftzuführenden Hangabwindes des unbewaldeten Teils der Höhe des Lammerich sowie des Talwindes der Salzböde (also der Luftleitbahn des Kaltluftstromes) in die Bauleitplanung aufgenommen worden sind.

Entsprechend der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist die Änderung des Bebauungsplanes mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vereinbar.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes innerhalb des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 unverändert fortbesteht, wird der hier geänderte Bebauungsplan weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach entwickelt, der die betroffene Fläche als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.
Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird daher nicht erforderlich.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ weiterhin als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ zeichnerische und textl. Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung bleiben im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

<u>Gewerbegebiet 5 (GE 5)</u>

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ weiterhin als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ ist weiterhin festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur über die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig ist. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Autohäuser und Landhandel sind weiterhin zulässig.

Im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ ist weiterhin festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Bundesstraße 255 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der HBO sind, nicht zulässig sind.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt farbig gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl 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 auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bleiben im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - außerhalb des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im tiefen Graben“ - unverändert bestehen.

Gewerbegebiet 5 (GE 5)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes „Im Tiefen Graben“ weiterhin eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** fest.

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,7 ausgenutzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ weiterhin eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt für alle festgesetzten Gewerbegebiete – so auch für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ - keine Zahl an Vollgeschossen fest.

Festsetzung der Höhenentwicklung

In der ersten Dekade dieses Jahrhunderts waren im bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ erhebliche Mengen Erdaushub aus den Gründungsarbeiten des nördlich der Jakob-Heuser-Straße anschließenden Baumarktes „OBI“ aufgebracht worden, die das ursprünglich erheblich tiefer liegende Gelände aufgeschüttet haben.

Um eine für die beabsichtigte Bebauung ebene Fläche zu erzeugen, wird das Gelände weiterhin – über die bisherige Aufschüttung hinaus – bis zu einem Höhenniveau von ca. 250 m ü. NN aufgeschüttet, so dass von dem Flurstück 111 eine ebene Zufahrt (Privatstraße) zur Jakob-Heuser-Straße erreicht wird.

Die gesamte Aufschüttung des Geländes erreicht in deren südöstlichem Teil bis zu 15 m Höhe gegenüber dem ursprünglichen Gelände.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ eine Traufhöhe in den einzelnen Teilgebieten (durch Nutzungsgrenzen getrennt) des Bebauungsplanes zwischen 6,00 m und 10,00 m festsetzt und die Höhenangaben auf die natürliche Geländeoberfläche bezieht (Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen), entspricht das inzwischen aufgeschüttete Gelände nicht mehr dem Bezug auf die natürlichen Geländeoberfläche und damit auch nicht mehr der o. a. Definition.

Daher ist es notwendig geworden, die maximale Höhe der beabsichtigten Errichtung der geplanten Gebäude innerhalb des betroffenen Bereiches des Gewerbegebietes neu zu regeln (neu festzusetzen), um die zukünftige Festsetzung und Definition einer maximalen Höhe der Veränderung (Aufschüttung) des Geländes anzupassen.

Um die zukünftige Festsetzung und Definition einer maximalen Höhe der Veränderung (Aufschüttung) des Geländes anzupassen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das betroffene, o. a., Teilgebiet des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das von der Neufestsetzung der maximalen Höhe (Firsthöhe) von Gebäuden betroffene südwestliche Teilgebiet des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Abgrenzung durch die Festsetzung einer Nutzungsgrenze als neues Gewerbegebiet 5 (GE 5) festgesetzt.

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **$FH_{max.}$ = 10,00 m** als Abstandsmaß von vom in der Plankarte

festgesetztem Bezugspunkt Oberfläche Kanalschachtdeckel des westlichsten Kanalschachtes in der Jakob-Heuser-Straße - Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt. Dieser Standort wird als Höhengrundlage für das Gewerbegebiet 5 (GE 5) festgesetzt und erhält den festgesetzten Höhenwert 0,00 m (253,82 m ü. NN). Die Firsthöhe von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebiets 5 (GE 5) darf diese Höhe dieses Standortes max. um 10,00 m überschreiten. Eine Überschreitung von 10,00 m Höhe gegenüber dem festgesetzten Bezugspunkt ist unzulässig.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude im Teilgebiet GE 5 wurde weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, um neben der Festsetzung einer Firsthöhe auch die unmittelbare Gebäudehöhe einer Begrenzung zu unterwerfen. Das Maß der Gebäudehöhe wird von „Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Dachhaut des Firstes“ definiert, so dass sowohl ein unterer als auch ein oberer Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt sind.

Mit den o. a. Festsetzungen der Firsthöhe und der Gebäudehöhe können die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung innerhalb des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ eindeutig begrenzt werden.

Die Festsetzungen und Definitionen der maximalen Höhe (Traufhöhe, Firsthöhe) von Gebäuden bleiben im übrigen Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - außerhalb des neuen Gewerbegebietes 5 (GE 5) – unverändert bestehen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Nach § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden, sofern beabsichtigt ist, dass die Hausformen eine Länge von 50 m überschreiten und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Überschreitet die Länge der beabsichtigten Hausformen 50 m, ist die Bauweise als abweichende Bauweise festzusetzen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete (Hausformen) innerhalb des Bebauungsplangebietes zum Zeitpunkt der Entwicklung des Bebauungsplanes unbekannt waren, wurde für die Gewerbegebiete keine Bauweise festgesetzt.
Auch für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ wird daher weiterhin auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Die Festsetzungen von allen landschaftspflegerischen und eingriffsminimierenden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 und 25 BauGB (textl. Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 20) sowie gem. § 91 Abs. 1 HBO (textl. Festsetzungen A bis G) bleiben im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

<u>Gewerbegebiet 5 (GE 5)</u>
Es werden hier ausschließlich die textl. Festsetzungen begründet, die den Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ betreffen.
Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Festsetzungen von allen landschaftspflegerischen und eingriffsminimierenden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 und 25 BauGB sowie gem. § 91 Abs. 1 HBO im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ weiterhin unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ die Grundstückszufahrten im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen zulässig sind **(textl. Festsetzung Nr. 6)**. Pro Grundstück ist auf diesen Flächen die Anlage von zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils 8 m zulässig. Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, dass entlang der Erschließungsstraßen heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in mindestens 2,0 m breite Pflanzstreifen im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen sind. Die eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich. Arten s. Pflanzenliste Nr. 1 **(textl. Festsetzung Nr. 16).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf öffentlichen und privaten Parkflächen Pflanzinseln oder -streifen anzulegen sind. Für je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Arten s. Pflanzenliste Nr. 1 **(textl. Festsetzung Nr. 17).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, dass entlang der Bundesstraße 255 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen sind. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150/175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80, 80/100 oder 100/150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Arten s. Pflanzliste Nr. 2 **(textl. Festsetzung Nr. 18).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Arten s. Pflanzenliste Nr. 2.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen (als zusammenhängende Grünfläche) ist im Bereich von 52 m Länge westlich der Einmündung der Erschließungssstraße innerhalb des Gewerbegebietes 5 (GE 5) in die Jakob-Heuser-Straße sowie im Bereich von 52 m Länge östlich und südwestlich der Einmündung der Jakob-Heuser-Straße in die Bundesstraße 255 ein 3 m breiter Kräuter- und Staudensaum anzulegen, um die Einsichtflächen (Sichtschenkel) in den Einmündungsbereichen der Straßen zu gewährleisten und um dennoch eine blütenreiche Eingrünung des Gewerbegebietes 5 (GE 5) zu ermöglichen).

Pro Grundstück ist auf diesen Flächen die Anlage von zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils 8 m zulässig **(textl. Festsetzung Nr. 19).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO fest, dass die Gesamtbreite von Dachaufbauten 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten darf **(textl. Festsetzung 22).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fassaden in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen (z.B. Vor- und Rücksprünge, Fensterbänder, unterschiedliche Farbgebung) zu versehen sind **(textl. Festsetzung 23).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO in der **textl. Festsetzung 24** fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Sie müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbeanlage eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 7 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Dachflächenwerbung.

Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO fest, dass Gebäudefassaden zu mindestens 20 % der laut festgesetzter GRZ überbaubaren Grundstücksfläche - einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO - mit

selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen sind. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfm zu pflanzen. Arten s. Pflanzenliste 3. **(textl. Festsetzung 25).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.
Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ ortstypische, gedeckte Farbtöne auszuführen (keine Verwendung von grellen Farbtönen, ausschließliche Verwendung von Mineralfarben, keine leuchtende Farbe), um ein Einfügen in die gegebenen Fassadenstrukturen der Nachbarschaft zu erreichen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass als Dachneigung nur Neigungen von 15° bis 45° zulässig sind. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind nur zulässig, wenn sie extensiv mit niedrigen Stauden und Gräsern begrünt werden **(textl. Festsetzung 26).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO in der **textl. Festsetzung 27** fest, dass Grundstückseinfriedungen nur dann zulässig sind, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Arten s. Pflanzenliste Nr. 2 und 3. Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten, Stellplätzen (keine Fahrzeuge mit Austrägen und Ausflüssen von für die Umwelt gefährdenden Stoffen) und nicht überdachten Betriebsflächen, die keinen Einträgen umweltgefährdender Stoffe unterworfen sind (z. B. nicht Stellplatzflächen für Fahrzeuge mit Austrägen und Ausflüssen von für die Umwelt gefährdenden Stoffen), nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig ist (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren **(textl. Festsetzung Nr. 28)**. Dieser vormalige Hinweis wird als Festsetzung weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des

Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ bestehen bleiben. Zusätzlich aufgenommen wurden die Vorgaben zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG und die Vorgabe zur Berechnung des Volumens jeder Versickerungsmulde gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 sowie der Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA M 153.
Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in einer Versickerungsmulde innerhalb des jeweiligen Grundstückes dezentral zu versickern ist, sofern wasserrechtliche Gründe (z. B. Verbote der Verordnungen wasserrechtlicher Schutzgebiete) nicht entgegenstehen. Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG einzuholen. Jede Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 zu berechnen und die Vorgaben nach DWA M 153 sind zu berücksichtigen.
Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen des Gebäudes des jeweiligen Grundstückes im Bereich des jeweiligen Grundstückes dient sowohl als Maßnahme gegenüber einem Absenken des Grundwasserspiegels im betroffenen Bereich als auch zur Entlastung der Kanäle der Kommune im betroffenen Bereich bei starkem oder lang anhaltendem Niederschlag.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Arten s. Pflanzenliste Nr. 2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2, Fassadenbegrünung mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet **(textl. Festsetzung 29).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Um darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen geplantem Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Erdhausen und der umgebenden Landschaft zu ermöglichen, wird für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des

Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **$FH_{max.}$ = 10,00 m** als Abstandsmaß von vom in der Plankarte festgesetztem Bezugspunkt Oberfläche Kanalschachtdeckel des westlichsten Kanalschachtes in der Jakob-Heuser-Straße - Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt. Dieser Standort wird als Höhengrundlage für das Gewerbegebiet 5 (GE 5) festgesetzt und erhält den festgesetzten Höhenwert 0,00 m (253,82 m ü. NN). Die Firsthöhe von Gebäuden innerhalb des Gewerbegebiets 5 (GE 5) darf diese Höhe dieses Standortes max. um 10,00 m überschreiten. Eine Überschreitung von 10,00 m Höhe gegenüber dem festgesetzten Bezugspunkt ist unzulässig.
Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude im Teilgebiet GE 5 wurde weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, um neben der Festsetzung einer Firsthöhe auch die unmittelbare Gebäudehöhe einer Begrenzung zu unterwerfen. Das Maß der Gebäudehöhe wird von „Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Dachhaut des Firstes“ definiert, so dass sowohl ein unterer als auch ein oberer Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt sind.
Mit den o. a. Festsetzungen der Firsthöhe und der Gebäudehöhe können die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung innerhalb des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ eindeutig begrenzt werden.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ aufgenommen worden. Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Bebauung der Umgebung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
Alle Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen gem. § 91 Abs. 1 HBO (textl. Festsetzungen A bis G) bleiben im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

<u>Gewerbegebiet 5 (GE 5)</u>
Es werden hier ausschließlich die textl. Festsetzungen begründet, die den Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ betreffen.
Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen gem.

§ 91 Abs. 1 HBO (textl. Festsetzungen A bis G) im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ weiterhin unverändert bestehen.

Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO fest, dass Gebäudefassaden zu mindestens 20 % der laut festgesetzter GRZ überbaubaren Grundstücksfläche - einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO - mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen sind. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfm zu pflanzen. Arten s. Pflanzenliste 3. **(textl. Festsetzung 25).**

Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fassaden in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen (z.B. Vor- und Rücksprünge, Fensterbänder, unterschiedliche Farbgebung) zu versehen sind **(textl. Festsetzung 23).**

Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ ortstypische, gedeckte Farbtöne auszuführen (keine Verwendung von grellen Farbtönen, ausschließliche Verwendung von Mineralfarben, keine leuchtende Farbe), um ein Einfügen in die gegebenen Fassadenstrukturen der Nachbarschaft zu erreichen.

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass als Dachneigung nur Neigungen von 15° bis 45° zulässig sind. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind nur zulässig, wenn sie extensiv mit niedrigen Stauden und Gräsern begrünt werden **(textl. Festsetzung 26).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO fest, dass die Gesamtbreite von Dachaufbauten 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten darf

(textl. Festsetzung 22). Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes GE 5 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ werden für die Dächer Vorgaben hinsichtlich einer Dachneigung festgesetzt. Es wird die Festsetzung zur Vorgabe einer Dachneigung zwischen 15° und 45° getroffen. Eine Höhenbegrenzung soll ausschließlich über die Festsetzung einer Firsthöhe erfolgen (siehe Festsetzung einer Höhenentwicklung).
Die Zulässigkeit von Dachformen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch ergibt sich angesichts einer festgesetzten Dachneigung zwischen 15° und 45° der Bezug auf ein Sattel-, Walm- oder Pultdach – sofern die Bereitschaft zur Dachbegrünung nicht besteht, unter deren Voraussetzung ein Flachdach zulässig ist.
Hinsichtlich der Dachgestaltung ist die Verwendung von glänzenden Materialien (keine glänzenden Ziegel oder Ziegel mit glänzender Beschichtung) unzulässig, um ein Einfügen in die gegebenen nachbarlichen Dacheindeckungsstrukturen zu erreichen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind zulässig.
Mit den gewählten Festsetzungen kann somit eine mit dem näheren Umfeld verträgliche Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Einfriedungen
Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO in der **textl. Festsetzung 27** fest, dass Grundstückseinfriedungen nur dann zulässig sind, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Arten s. Pflanzenliste Nr. 2 und 3. Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.
Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass innerhalb des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ Grundstückseinfriedungen nur dann zulässig sind, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und wenn die Einfriedungen mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen begrünt werden. Um keine Trennwirkungen für Kleintiere auszulösen, müssen die Einfriedungen in Bodennähe mindestens über 10 cm breite Durchlässe für Bewegungsmöglichkeiten von Kleintieren enthalten.

Grundstücksfreiflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Arten s. Pflanzenliste Nr. 2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2, Fassadenbegrünung mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet **(textl. Festsetzung 29).** Diese Festsetzung bleibt weiterhin für das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ unverändert bestehen.

Gemäß § 8 Abs. 1 HBO gilt, dass zum einen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind und des Weiteren zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Versiegelung von Freiflächen, u. a. durch die Anlage von Schottergärten, führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung durch mangelnde Versickerungsmöglichkeiten. Die Versiegelung von Freiflächen, u. a. durch die Anlage von Schottergärten, führt zu einer Steigerung des Hitzestaueffektes infolge Aufheizung der Steine und deren Reflektion der Hitzestrahlung untereinander und nach außen in benachbarte Flächen und erhöht damit die Auswirkung der Klimaerwärmung innerhalb des Siedlungsgebietes. Pflanzen hingegen wirken sich hierauf positiv aus, da sie regulierend auf Sauerstoff- sowie Wasserhaushalt eingreifen und somit im Resultat positive Effekte auf das Mikroklima ihrer Umgebung besitzen. Darüberhinaus gilt die Förderung der biologischen Vielfalt als eines der maßgeblichen Ziele des Naturschutzes gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Aufgrund dieser gesetzlichen Verankerung und in Anbetracht des Rückgangs der Insektenpopulationen sollten auch in Siedlungsbereichen Möglichkeiten geschaffen werden, diesen Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Grünflächen oder Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen, die über eine möglichst lange Dauer der Vegetationsperiode hinweg Insekten Nahrung und Lebensraum bieten, sind somit zur Förderung der Biodiversität dringend zu empfehlen.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte eine entsprechende Berücksichtigung zur Unterstützung der Frischluftzufuhr bei ausstrahlungsreichen inversiven Wetterlagen.

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt. Die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers innerhalb des Bereiches der öffentlichen Erschließung sollen für das Plangebiet GE 5 innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des Plangebietes GE 5 erstellt werden.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes GE 5 soll innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des Plangebietes GE 5 erstellt werden. Sie wird an die bestehende Wasserversorgungsleitung innerhalb der Jakob-Heuser-Straße angeschlossen.

3.2 Abwasserentsorgung und Niederschlagswassernutzung und –versickerung zur temporären Rückhaltung der Entwässerung gegenüber dem Vorfluter sowie zur Schonung des Grundwasservorkommens

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes GE 5 soll innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des Plangebietes GE 5 erstellt werden. Sie wird an die bestehende Abwasserentsorgungsleitung innerhalb der Jakob-Heuser-Straße angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler einleiten.

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude nach § 37 Abs. 4 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z. B. gewerbliche Nutzung, Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltemöglichkeit von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 32).**

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darauf hingewiesen, dass das nicht benötigte Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in einer Versickerungsmulde innerhalb des jeweiligen Grundstückes dezentral zu versickern ist. Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG einzuholen. Jede

Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 zu berechnen und die Vorgaben nach DWA M 153 sind zu berücksichtigen.
Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen des jeweiligen Grundstückes im Bereich des jeweiligen Grundstückes in begrünten Versickerungsmulden dient als Maßnahme

- zur natürlichen standortorientierten Rückhaltung von Niederschlagswasser, um den Vorfluter hinsichtlich von temporären hohen Gewässereinträgen zu entlasten und damit die Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser zu reduzieren
- zur Entlastung der Kanäle der Kommune im betroffenen Bereich bei starkem oder lang anhaltendem Niederschlag
- gegenüber einem Absenken des Grundwasserspiegels im betroffenen Bereich
- zur Steigerung der Kaltluftbildung durch Evapotranspiration bei Inversionswetterlagen, die dann Hitzestauentwicklungen in Siedlungslagen entgegentritt und dazu beiträgt, der zukünftigen Klimaerwärmung entgegenzuwirken und
- der Verdunstung des Wassers in der wasserbenetzten Oberfläche der Mulde mit dem Effekt der Kaltluftbildung, die dann Hitzestauentwicklungen in Siedlungslagen entgegentritt und dazu beiträgt, der zukünftigen Klimaerwärmung entgegenzuwirken.

3.3 Abflussregelung

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Befestigung von Betriebsflächen, die keinen Einträgen umweltgefährdender Stoffe unterworfen sind, auf ein notwendiges Maß reduziert werden.
Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet Fußwege und Betriebsflächen, die keinen Einträgen umweltgefährdender Stoffe unterworfen sind, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren **(textl. Festsetzung 28).**
Die Stellplätze im Gewerbegebiet 5 (GE 5) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind wasserdurchlässig herzustellen, mindestens als Verbundsteinpflaster mit Stoßfuge. Ausschließlich im Bereich von Flächen mit möglichen Einträgen umweltgefährdender Stoffe (z. B. Öle aus Ölwannen von Fahrzeugen, „Aussickerungen“ von umweltgefährdeten Stoffen aus Ladungen von LKW) sind wasserdurchlässige Flächen, wie z. B. grobfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Ökopflaster, Dränpflaster o. ä. unzulässig.

3.4 Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.
Das bereits bezeichnete räumliche Änderungsgebiet des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und tangiert keine Gewässer.

Es wird seitens der Fachbehörde Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidiums Gießen hinsichtlich des Themas „Starkregen“ der Hinweis gegeben, dass das Land Hessen mit dem Projekt „KLIMPRAX“ – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt hat und alle Informationen dazu auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt, und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar sind:

https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte Hessen.pdf

wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1x1 km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die örtliche Erschließungsstraße „Jakob-Heuser-Straße“ im Anschluß an die Bundesstraße 255 gesichert.
Zur internen Erschließung des Gewerbegebietes 5 (GE 5) ist eine Erschließungsstraße geplant, die im zentralen Bereich des Gewerbegebietes 5 in ost-westlicher Richtung verläuft und im nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes 5 an die Jakob-Heuser-Straße anschließt.
Damit sollen die betroffenen Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 über die geplante Erschließungsstraße im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ vollständíg erschlossen werden.
Damit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert.
Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung sind die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) bereits an die Erschließung der westlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Ortslage Erdhausen bzw. Gladenbach angeschlossen.
Die weiteren o. a. Medien müssen ausschließlich lediglich im (nicht-öffentlichen) Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 angepasst werden.

Im Bebauungsplan ist als nachrichtliche Übernahme festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Sichtbereich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Bundesstraße 255 von jeglicher Bebauung und jeglichem Bewuchs über 0,8 m, gemessen jeweils von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen ist.
Analog ist der Sichtbereich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes 5 in die Jakob-Heuser-Straße von jeglicher Bebauung und jeglichem Bewuchs über 0,8 m, gemessen jeweils von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen ist **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 30).**

Weiterhin ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Bundesstraße 255 in einem 2 m breiten Bereich die Errichtung von Sockelmauern und Geländeaufschüttungen nicht zulässig ist **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 31).**

Die Anlieger sind gem. § 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB verpflichtet, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen erforderlich sind, auf ihren Grundstücken zu dulden **(textl. Festsetzung 20).**

Dem Straßengelände der Bundesstraße 255 sowie dem Straßengelände der Erschließungsstraße „Jakob-Heuser-Straße“ dürfen keine Abwässer aus der Umgebung der Straßenparzellen zugeleitet werden, um die Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Bundesstraße und der bezeichneten Erschließungsstraße nicht zu gefährden.

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (innerhalb der Ortslage Gladenbach besteht eine Anschlußmöglichkeit für den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle am Marktplatz entlang der Bundesstraße 255 „Teichstraße“.

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits geleistet. Diese muß ausschließlich lediglich im (nicht-öffentlichen) Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 angepasst werden.

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude nach § 37 Abs. 4 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll. Es kann zur Brauchwassernutzung (z. B. gewerbliche Nutzung, Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltemöglichkeit von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 32).**

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darauf hingewiesen, dass das nicht benötigte Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in einer

Versickerungsmulde innerhalb des jeweiligen Grundstückes dezentral zu versickern ist. Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG einzuholen. Jede Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 zu berechnen und die Vorgaben nach DWA M 153 DWA A 117 sind zu berücksichtigen. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen des jeweiligen Grundstückes im Bereich des jeweiligen Grundstückes dient sowohl als Maßnahme gegenüber einem Absenken des Grundwasserspiegels im betroffenen Bereich als auch zur Entlastung der Kanäle der Kommune im betroffenen Bereich bei starkem oder lang anhaltendem Niederschlag.

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist bereits geleistet. Diese muß ausschließlich lediglich im (nicht-öffentlichen) Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 angepasst werden.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet bereits gesichert.
Im Bebauungsplan ist festgesetzt,

- dass die Richtlinien gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden)
- dass die Richtlinien gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 (beim Einbau der Hydranten)
- dass die Richtlinien gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken“ (hinsichtlich der erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr)

einzuhalten sind, um die nötigen Voraussetzungen für den Brandschutz sicherzustellen **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 34).**

5 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.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Nutzung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf die Luftqualität ist darzustellen, dass relevante Geruchsimmissionen, die die entsprechenden Richtwerte der TA Luft gegenüber diesen Arten der baulichen Nutzung überschreiten, durch die geplante Nutzung im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“, nicht zu erwarten sind.
Es wurde seitens der Fachbehörde Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Hinweis gegeben, dass sich unmittelbar südlich des Plangebietes eine Gießerei befindet, aus der je nach Art und Umfang der dort praktizierten Tätigkeiten die Richtwerte für Gerüche nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) überschritten werden können. Daher wurde durch die Fachbehörde Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen die Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose gefordert, um zu überprüfen, ob die Richtwerte für Gerüche nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten oder überschritten werden.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Fachbehörde Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen wurde bekannt, dass dieser im Vorfeld keine Kenntnis über die bereits vorhandene Baugenehmigung für das betroffene Bauvorhaben Happel besaß. Daher wurde im Rahmen der o. a. Rücksprache seitens des o. a. Sachbearbeiters die Forderung nach der Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose zurückgenommen, da die entsprechende Baugenehmigung für das betroffene Bauvorhaben Happel bereits vorlag.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Nutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes auf von diesen Nutzungen ausgehenden Lärms ist darzustellen, dass relevante Schallimmissionen, die die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm gegenüber diesen Arten der baulichen Nutzung überschreiten, durch die geplante Nutzung im Bereich des bereits bezeichneten räumlichen

Änderungsgebietes des Gewerbegebietes 5 (GE 5) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“, nicht zu erwarten sind.
Es wurde seitens der Fachbehörde Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass sich westlich des Plangebietes ein Wohngebiet befindet, für das es zu Überschreitungen der Richtwerte aus der TA-Lärm kommen könnte, so dass – um Konflikte zu vermeiden – eine Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung der Vorbelastung erstellt werden soll.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Fachbehörde Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen wurde bekannt, dass dieser im Vorfeld keine Kenntnis über die bereits vorhandene Baugenehmigung für das betroffene Bauvorhaben Happel besaß. Daher wurde im Rahmen der o. a. Rücksprache seitens des o. a. Sachbearbeiters die Forderung nach der Erstellung einer Schallimmissionsprognose zurückgenommen, da die entsprechende Baugenehmigung für das betroffene Bauvorhaben Happel bereits vorlag.

6 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden oder Aussenstelle Marburg, Ketzerbach 10, 35037 Marburg) 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 (§ 21 HDSchG). Die hier vorgegebenen Maßnahmen dienen der Kenntnis und der Sicherstellung von Historischen Funden im Rahmen der Erweiterung des Wissens über historische Entwicklungen und im Rahmen der Bewahrung von Zeugnissen geschichtlicher Vorgänge **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 35).**

7 Altlasten, Bodenschutz, Bergbau und Forstwirtschaft

Es wird der Hinweis gegeben, dass nach entsprechender Recherche festzustellen ist, dass es für den Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend mehrere Einträge in der AFD gibt.
Es wird der Hinweis gegeben, dass Gemeinden und öffentlich-rechtlich Entsorgungspflichtige nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG verpflichtet sind, die Ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können (auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von Ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in

elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Es wird daher die Bitte geäußert, sich an das HLNUG zu wenden oder weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html zu entnehmen.

Diese Einträge in der AFD sollen durch eine nutzungsbezogene Bewertung durch einen qualifizierten Fachgutachter überprüft werden.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1, zur Prüfung anzuzeigen **(textl. Festsetzung als nachrichtliche Übernahme 36).**

Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlage sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verfäulung zu schützen. Dazu ist eine sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens (Mutterbodens) vorzunehmen. Im Zuge der Baumaßnahme verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in den aufgelockerten Zustand zu versetzen, so dass eine durchwurzelbare Bodenschicht des Oberbodens (A-Horizonts) gegeben ist. Für die Entwicklung einer durchwurzelbaren Bodenschicht des Oberbodens sind die Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn humoser Oberboden von anderen Herkunftsorten verwendet werden soll **(textl. Festsetzung 21).**

Es wird seitens der Fachbehörde Bergbau des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass das Planungsgebiet im Bereich von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen (in einem Feld) Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen fanden die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches statt.
Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Es wird seitens der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass forstliche Belange durch die Änderung des Bebauungsplanes derzeit noch nicht betroffen sind – jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich die Gehölzgruppe auf dem Flurstück 107, westlich des Baumarktes, innerhalb weniger Jahre zu Wald i. S. d. § 2 HWaldG entwickeln wird.

Weiterhin wird seitens der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen der Hinweis gegeben, dass die Gehölze auf den Flurstücken 110, 111 und 112, die vor kurzem (ca. 2020) gerodet worden sind, voraussichtlich noch keinen Wald i. S. d. § 2 HWaldG dargestellt haben.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Stadt Gladenbach entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes keine Kosten, da diese durch einen Vorhabenträger getragen werden.

10 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung für den ausschließlichen Bereich des räumlich von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Plangebietes GE 5 im Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 34.748,00 m²
davon	
- Verkehrsfläche (fließender Verkehr) (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 1.980,00 m²
- priv. Grünfläche	ca. 734,00 m²
Baufläche (Brutto)	ca. 32.734,00 m²
davon	
Gewerbegebiet (GE): 32.734 qm (bei GRZ 0,7)	
Versiegelung Gewerbegebiet (max. 32.734,00 m² bei GRZ 0,7)	ca. 22.913,80 m²
+ Verkehrsfläche (fließender Verkehr) (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 1.980,00 m²
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 24.893,80 m²

11 Kompensationsverfahren

Das Kompensationsverfahren wird ausschließlich für den Bereich des räumlich von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Plangebietes GE 5 im Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche) durchgeführt.

Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des räumlich von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Plangebietes GE 5 im Bereich der Flurstücke, Gemarkung Erdhausen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1 keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sowie der Grundflächenzahl (0,7) vorgenommen worden sind und die geplante Erschließungsstraße über eingriffsminimierende Maßnahmen kompensiert werden kann, ergibt sich eine lediglich geringe Veränderung eines Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem Ursprungszustand der Planung.

Zur Überprüfung der vorgesehen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Biotopwertverfahrens (Kompensationsverfahren vom 26.10.2018) gewichtet werden.

Eingriffsflächenbilanz

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm) vorher	nachher	Biotopwert vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
02.400	Neuanpflanzung von Hecken und Gebüschen (einheimisch, standortger.) im nördlichen, nordwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes innerhalb der Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1	27		264		7128
02.400	Neuanpflanzung von Hecken und Gebüschen (einheimisch, standortger.) im nördlichen, nordwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes innerhalb der Flurstücke 110, 111, 112, 112/1, 113 und 114/1	27	734		19818	
09.121	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte (Entwicklung eines 3 m breiten Saumes (3m breit, 157m lang) entlang von Straßenrändern im Bereich von Straßeneinmündungen innerhalb des Gewerbegebietes 5 (GE 5)	50		470		23500
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der gepl. Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes 5 (GE 5))	3		1980		5940
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung (Flächengröße: 32.734 qm, rechtskräftiges bestehendes Gewerbegebiet mit GRZ = 0,7 32.734 qm x 0,7 = 22.914 qm	6		22914		137484

10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung (Flächengröße: 32.734 qm, rechtskräftiges bestehendes Gewerbegebiet mit GRZ = 0,7 32.734 qm x 0,7 = 22.914 qm	6	24324		145944	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des rechtskräftigen bestehenden Gewerbegebietes mit GRZ 0,7 34.748 qm – 24.324 qm = 10.424 qm 10.424 qm – 734 qm = 9.690 qm	14		9120		127680
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des rechtskräftigen bestehenden Gewerbegebietes mit GRZ 0,7 34.748 qm – 24.324 qm = 10.424 qm 10.424 qm – 734 qm = 9.690 qm	14	9690		135660	
Summe/Übertrag			34748	34748	301422	301732
Biotopwertdifferenz						+ 310

Es ergibt sich infolge der Festsetzung von Eingriffsminimierungsmaßnahmen eine Biotopwertdifferenz von + 310 BWP. Damit kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs geleistet werden.

Anlagen

Plan:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Tiefen Graben“ der Stadt Gladenbach im Ortsteil Erdhausen mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25000
- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 1.500

Aufgestellt:

Fronhausen, den 15.09.2022

.....

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Gladenbach, den.....

.....

(Bürgermeister) (Dienstsiegel der Kommune)