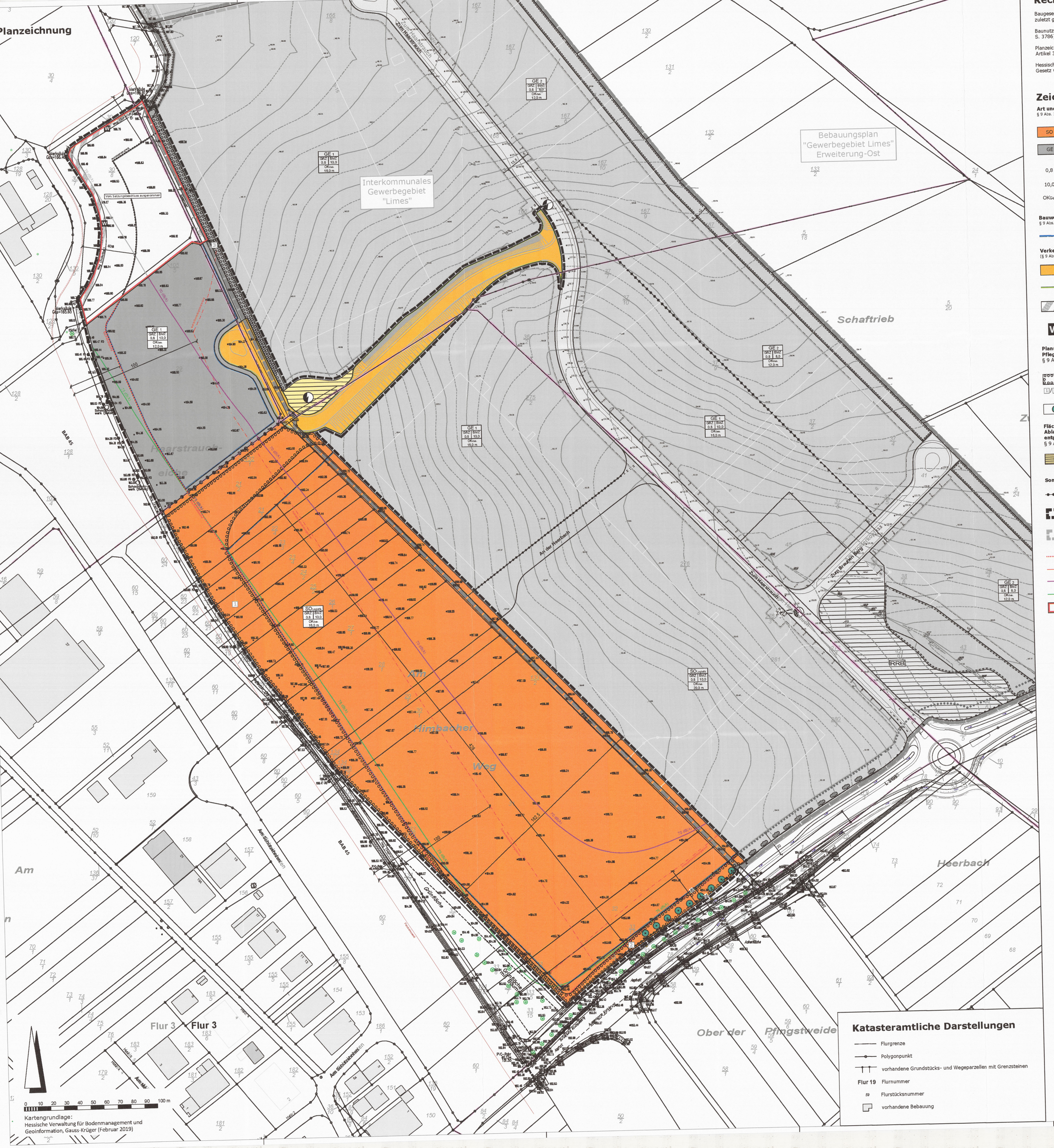
Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 BGBl. I S. 4147,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Logistik
- GE — Gewerbegebiet
- 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0 — maximale Baumassenzahl (BMZ)
- OKGeb. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Gebäudeoberkante

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
- W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Zweckbestimmung: Trafostation

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Gewerbegebiet Limes - 1. Änderung"
- Baufreihaltezone
- Anbaubeschränkungszone
- maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A)
- maßgeblicher Außenlärmpegel 75 dB(A)
- vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 19 — Flurnummer
- 8 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche nicht überschreitet. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffe, Gartenbaumarktbedarf, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel, wenn der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird hierbei auf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² begrenzt.

1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Tankstellen sind unzulässig.

1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.1.5 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet LS. § 11 Abs. 2 BauNVO; hier: Logistik (SOLogistik).

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben mit gewerblichem Charakter bzw. Logistik. Innerhalb des Sondergebietes SOLogistik sind zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Güter unterschiedlicher Art,
- Betriebe und Anlagen zur Herstellung technischer Systeme und Hilfsmittel für die Transport- und Logistiktätigkeit,
- logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warenumschlagans- und Umschlaghallen, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilerzentren,
- Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen

sowie die hierzu erforderlichen Gebäude und Räume für Verwaltung, Dienstleistung und Versorgung sowie technischen Anlagen und Stellplätze.

Im Einzelfall sind Betriebe und Anlagen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen, Anlagen und Betriebe für Hilfs- und Nebentätigkeiten für den Verkauf und Betriebe der Personenbeförderung sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Sondergebietes ausnahmsweise zulässig

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für das Sondergebiet Logistik 155,00 müNN und für das Gewerbegebiet 154,00 müNN.

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

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

3.1 Gehwege, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugenpflaster mit offenen Fugen. Die Festlegung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche, Anlieferungszonen und Feuerwehrumfahrten.

3.2 Mindestens 20 % der grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die Bepflanzungsflächen festgesetzten Pflanzflächen mit ein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteile sind als blütenreiche Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Leitarten der Ansaatmischung sind Festuca rubra, Poa angustifolia, Cynosurus cristatus, Bromus erectus, Anthoxanthum odoratum, Agrimonia eupatoria, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Malva moschata, Prunella vulgaris, Salvia pratensis, Sanguisorba minor und Tragopogon pratensis. Die Flächen sind zweimal jährlich unter Abfuhr des Schnittgutes zu mähen (1. Schnitt zweite Junihälfte, 2. Schnitt zweite Septemberhälfte). Die Schnitthöhe ist auf 4-6 cm über dem Boden einzustellen. Düngung oder das ersatzweise Mulchen ist unzulässig.

3.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden.
Lampen zur Beleuchtung von Außenflächen sind so einzustellen, dass sie bis 85° über der Horizontalen kein Licht abstrahlen. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtetes Scheinwerfer ist unzulässig.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach der Vornorm der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eins Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines reduzierten maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schalldschutzmaßnahmen zu stellen sind."

4.2 Geruchsimmissionsregelung

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte LEK nach DIN 45691/12.06 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE1	61	46
SO Logistik	64	49

Die Zusatzkontingente ergeben sich für die nachfolgenden Ortslagen wie folgt:

Eckartshausen	7 dB(A)
Himbach	5 dB(A)
Langen-Bergheim	0 dB(A)

Nachfolgende Immissionsorte (Ortslagen) sind Grundlage der Geruschskontingentierung:
IP1, IP2 – Langenbergheim: WA,
IP3 – Staatsdomäne,
IP4 – Aussiedlerhof: ME (Außenbereich),
IP5 – Eckartshausen,
IP6 – Himbach: WA

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 Geruchsimmissionsrichtlinie - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die DIN 45691 kann bei den Bauämtern der Stadt Büdingen, der Gemeinde Hammersbach und der Gemeinde Limeshain eingesehen werden.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Pflanzqualitäten gem. 5.3

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. Plankarte:

Pflanzfläche 1: Auf der Fläche Nr. 1 zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist zur Eingrünung durch standortgerechte Bäume eine mehrreihige Pflanzung (Breite mind. 10 m) unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es gelten die Pflanzqualitäten gem. 5.3. Die Pflanzdichte beträgt 1 Artenliste 2 pro 2 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5 Bäum / 50 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch / 2 m². Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die verbleibende Fläche ist als blütenreiche Grünfläche mit einzelnen Gehölzpflanzungen herzustellen. Die Gehölze sind in Form von spätkeren Einzelbäumen und -sträuchern sowie Strauchpflanzungen auf mindestens 20 % der nicht von Hecke bewachsenen Pflanzfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. 5.3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzfläche 2: Auf der Fläche Nr. 2 zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist entlang der L 3195 gemäß Plankarte eine Baumreihe aus mein großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B., STU 18-20 cm) zu pflanzen. Die Baumreihe ist aus nur einer Baumart aufzubauen. Mögliche Baumarten sind: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) und Quercus robor (Stieleiche). In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Als Unterwuchs der Baumreihe ist ein Schnitt-Heckige- und Wildsträuchern aus Saatgut regionaler Herkunft zu entwickeln. Die Saatmischung sollte zu 100 % aus Kräutern bestehen.

Pflanzfläche 3: Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 5.3. Die Pflanzdichte beträgt 1 Hochstamm-Baum / 50 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch /2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

5.3 Artenlisten für Anpflanzungen (Artenauswahl)

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 18-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Fraxinus ornus	- Manna-Esche*		
Obstbäume (H., v., 8-10):			
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus cerris	- Zerreiche*		

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung und Heister): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 10-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn*	Prunus avium	- Vogelkirsche
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle*	Prunus padus	- Gew. Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Salix caprea	- Salweide
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche*	Sorbus aucuparia	- Eberesche

*Eignung als klimaresistente Stadtbäume (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, 2018)

Artenliste 3 (Sträucher):
Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Berberis vulgaris	- Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Frangula alnus	- Faulbaum	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Pflanzqualität: Topfballen 2 x v, 60-100

Clematis vitalba	- Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt	Rosa spec.	- Kletterrosen

6 Zuordnungsfestsetzung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Hessischen „Leitfadens über den öffentlichen Bau- und Erschließungsvertrag" zu 23 % und den „überbaubaren Fläche" den öffentlichen Bau- und Erschließungsvertrag zu 77 % (davon 75 % dem Sondergebiet und 25 % dem Gewerbegebiet) privaten Bauflächen zu 77 % (davon 75 % dem Sondergebiet und 25 % dem Gewerbegebiet) zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie z.B. Revisionswege.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudekante einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.
Als Fassadenfarben sind ausschließlich matte Farbtöne zu verwenden; z.B. als Grundfarbe Weißabstimmung im Anhang an RAL-Farben Nr. 9006) akzentuierend durch Kantteile, Fenster, Türen und Pylonen) auf Dachflächen sind zulässig.
Die Gebäudehöhe darf maximal 15,00 m (SO) und der L 3195 (20m) und Werbeanlagen innerhalb der Bauteilbegrenzungslinie, innerhalb der BAB A 45 (100m) und der jeder Art zugelassen. Innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A 45 (100m) und der L 3195 (20m) sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung etc. geeignet sind negative Auswirkungen, (wie z.B. Ablenkungen, Blendwirkungen etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen. Ausnahmen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Geländeoberkante gzgl. nach innen gemessen, Sockelgeschutz. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit abgewinkelten Übergängen zwischen Lauteabschnitten gem. Artenliste 3 abzupflanzen (einmalige einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste 3 abzupflanzen (einmalige Pflanzdichte 1 Strauch pro 2 m² zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 4 zu berasen. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Garten-, Grünflächenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

Anmerkung: Im räumlichen Geltungsbereich ist, aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Böden, das Versickern von Niederschlagswasser nicht möglich bzw. technisch nicht wirtschaftlich ausführbar (vgl. auch ATV A 138). Einer Versickerung stehen insofern wasserwirtschaftliche Belange entgegen.

2 Bodendenkmäler

Im Bereich der geplanten Gewerbegebiets ist von einem Vorkommen von Kulturdenkmälern i. S. der § 2 Abs. 5 HDSchG (Bodendenkmäler) auszugehen. Ein bekanntes Bodendenkmal liegt i. S. der Flur „Am Himbacher Weg", Flst. Nr. 31 (Langenbergheim 14, vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Im Bereich der heutigen Raststätte Langen-Bergheim liegt ein weiteres Bodendenkmal, welches weniger als 100m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt ist (Langen-Bergheim 1, ehemalige Hügelgräber).
Für diesen Bereich sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich und werden durchgeführt. Für den Bereich des Sondergebiets wurden bereits geophysikalische Untersuchungen durchgeführt, die eine vorbereitende Untersuchung nach sich gezogen haben, die 2021 in flächigen Grabungen münden. Nach Abschluss der Grabungen ist in den flächig dokumentierten Bereichen eine archäologische Baubegleitung nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen.

Gleichwohl wird zur Sicherung von Bodendenkmälern folgender Hinweis aufgenommen:
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG)"

3 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

4 Abfallwirtschaft

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches ist umgehend eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5 Baufreihaltezone

5.1 Baufreihaltezone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG (nachrichtlich):

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anbeschaffenheitspflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubedürfnisse oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

5.2 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anbeschaffenheitspflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6 Trinkwasserschutzgebiet

6.1 Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Ein Teil liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für den Brunnen Langen-Bergheim. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Die näheren Regelungen zu dem Wasserschutzgebiet finden sich in der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.05.1979 (StAnz. 23/1979, S. 1202).

6.2 Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung z.B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ist nach § 8 Abs. 1 WHG wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Wegen der oder Erdwärmesonden ist nach § 8 Abs. 1 WHG wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Wegen der Lage des Bebauungsplangebiets in einem Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, ergeben sich Einschränkungen bei der Grundwassernutzung zur Energiegewinnung.

7 Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone des qualitativen Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk". Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Eingriffe in den Boden von mehr als 60 m grundwasserpflichtig sind.

8 Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

V1: Umweltbaubegleitung
Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Arten (z.B. Zauneidechse, Ringelnatter) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Eine Tötung ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in angrenzende, ungestörte Strukturen umzusetzen.

V2: Bauzeitenbeschränkung
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

V3: Vergrämungsmaßnahmen für Feldvögel
Im Falle einer Baubegnnz zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der Baubereich bedarfsweise durch geeignete Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig unter Beachtung der oberflächlichen Bodenbearbeitung zu unterziehen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können. Alternativ ist auch ein vorübergehende Einsaat von Gras und dessen Pflege, sofern die Ansaat im Herbst erfolgt.

V4: Vermeidung von Vogelschlag
Für Gebäudeverglasungen ist UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, zu verwenden.

V5: Vorkehrungen im Rahmen der Baufeldfreimachung
Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen, ggf. muss eine artenschutz-rechtliche Befreiung beantragt werden.

V6: Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Bäumen
Um von Baumaßnahmen nicht betroffene, angrenzende Bäume und Gehölze sind im Kronen- und Von Baumaßnahmen nicht betroffene, angrenzende Bäume und Gehölze sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume die nicht unmittelbar auf dem Baugrundstück wachsen.

C1: Förderung von Feldvogelarten durch Artenschutzmaßnahmen auf ref. 6 ha Ackerfläche
Das Ausgleichskonzept umfasst produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur Extensivierung von Ackerflächen als CEF-Maßnahme für Feldvögel wie die Feldlerche. Hierfür werden die Flurstücke 46/1-3, 1/11 und 42 der Flur 8 sowie die Flurstücke 2/2 in Flur 10 der Gemarkung Langen-Bergheim mit einem Gesamtumfang von 6,0 ha Ackerfläche herangezogen. Die produktionsintegrierten Maßnahmen umfassen dabei eine getreide Schlaggröße von 2.500 m² – 5.000 m² mit klassischer Kulturen wie Kartoffel, Futterrüben, Klee, Getreide und Mais. Auf den Kulturpflanzen verbleiben nach der Ernte Pflanzenreste über Winter auf den