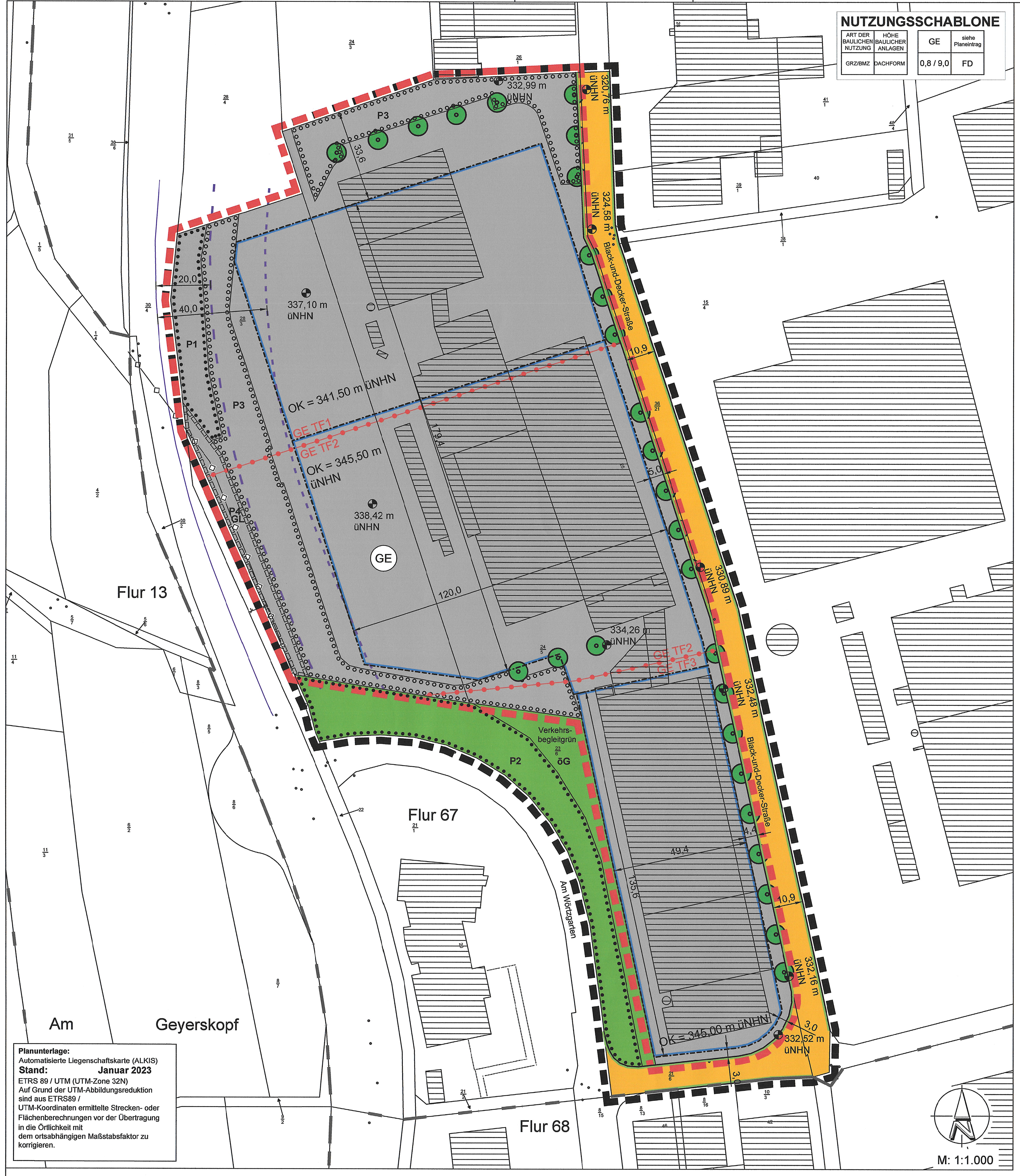


NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GE	siehe Planeintrag
GRZ/BMZ	DACHFORM
0,8 / 9,0	FD

Planunterlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Stand: Januar 2023
ETRS 89 / UTM (UTM-Zone 32N)
Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89 / UTM-Koordinaten ermittelte Strecken- oder Flächenberechnungen vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem ortsabhängigen Maßstabsfaktor zu korrigieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
BMZ	Baumassenzahl, als Höchstmaß
OK	Oberkante baulicher Anlagen, in Normalhöhennull (ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

─ · ─	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen
─	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

6. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GL	Geh- und Leitungsrecht (GL)

7. Anpflanzungen und Erhalt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

●	Anpflanzung von Einzelbäumen
P3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, z.B. "P3"
P1	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. "P1"

8. Sonstige Planzeichen mit Festsetzungscharakter

▬ ▬	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vBP
─●─	Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente gemäß Lärmemissionskontingentierung
GE TF1	unterschiedliche Emissionskontingente, z.B. Teilfläche 1 (siehe TF Nr. 1.1.6)

9. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

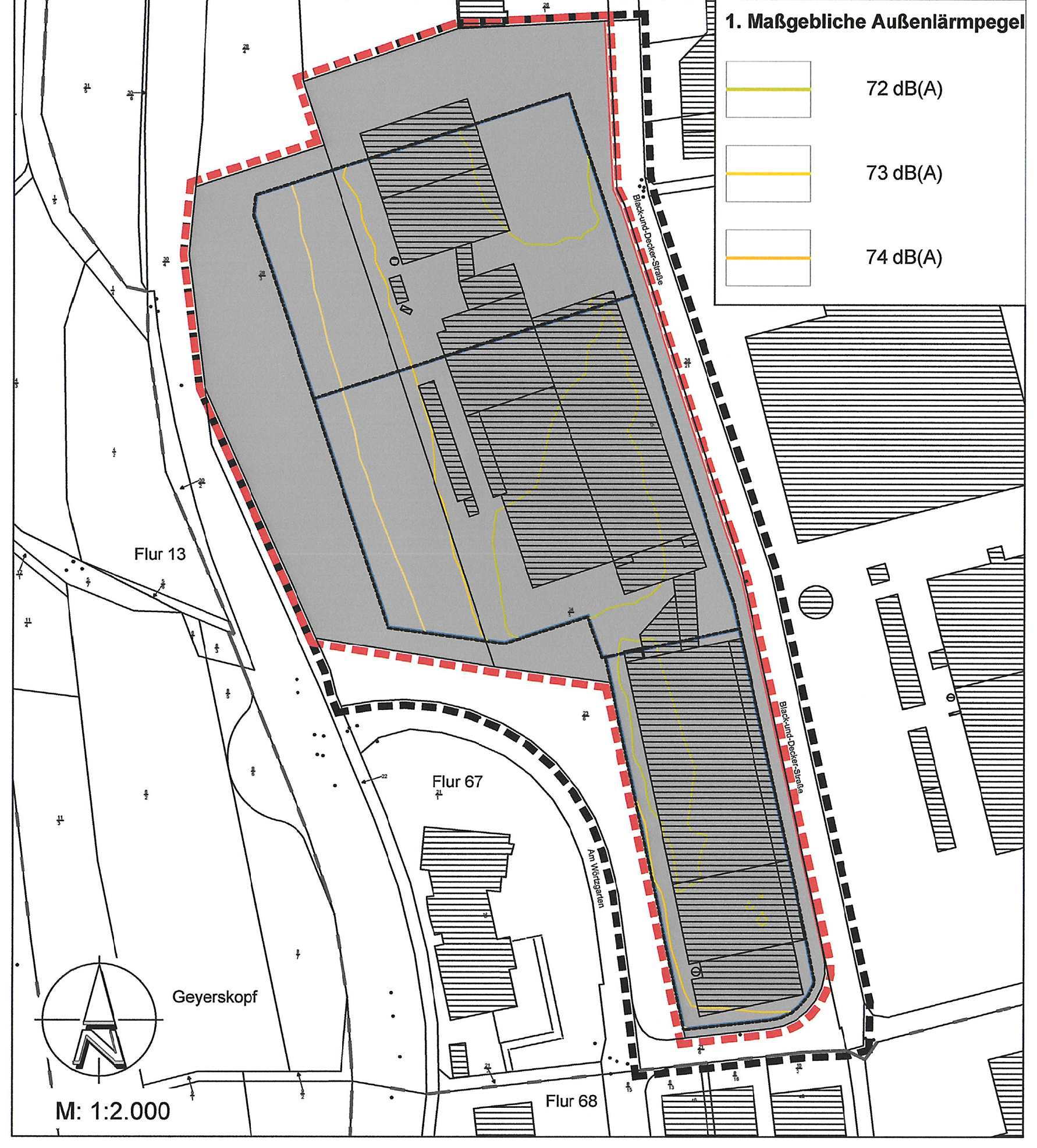
─ ─	Bauverbotszone entlang der Bundesstraße gemäß Bundesfernstraßengesetz, Breite 20 m
- - -	Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße gemäß Bundesfernstraßengesetz, Breite 40 m
─◇─	unterirdische Versorgungsleitung (Gashochdruckleitung)

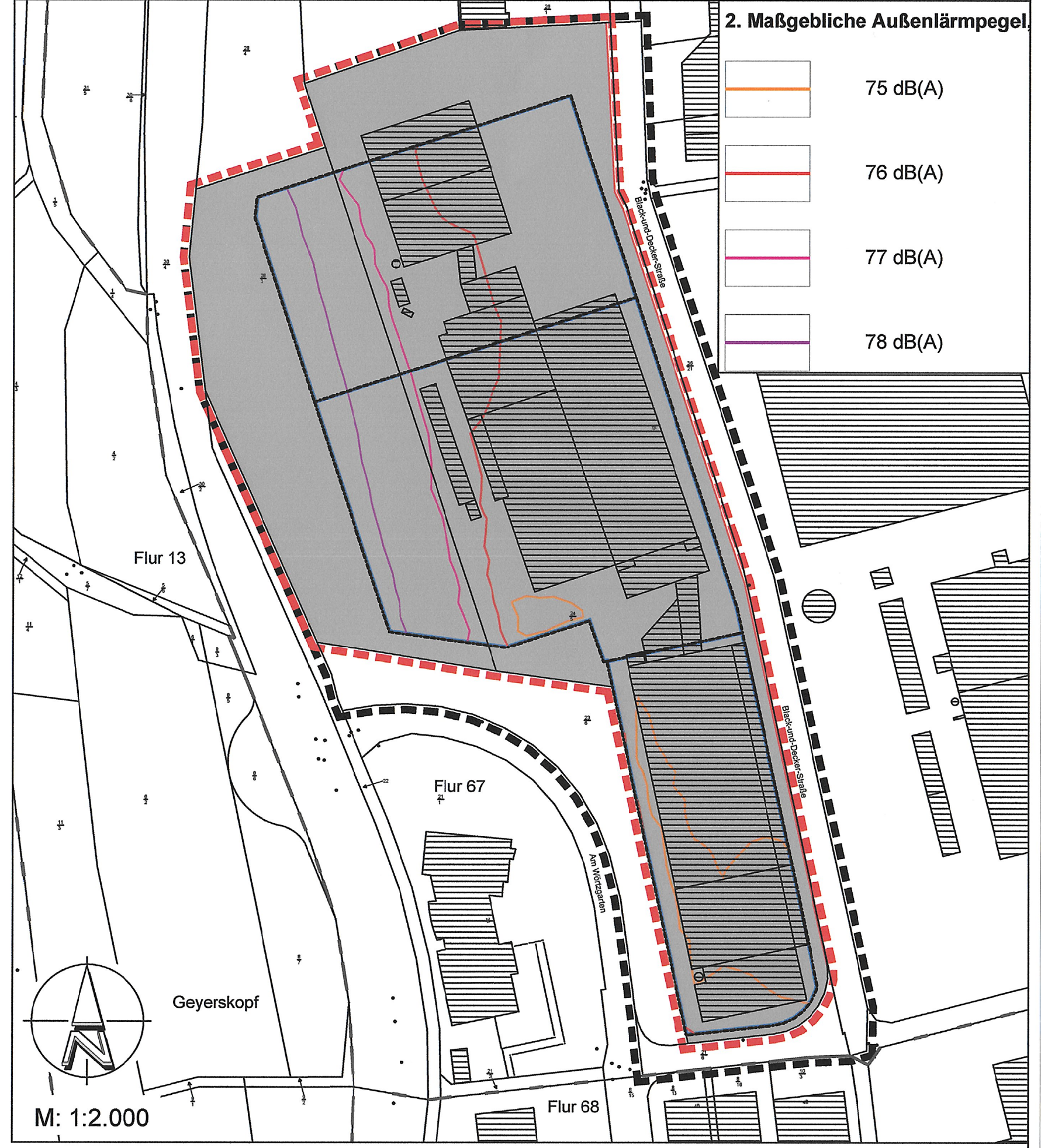
10. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

15,0	Vermaßung, z. B. 15 Meter
123,0 m üNHN	bestehende Geländehöhe
▬ ▬	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

FD	Flachdach


PLANZEICHNUNG TEIL 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung


PLANZEICHNUNG TEIL 3: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark MLP"

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB); § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hinweis: Soweit auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB von § 9 BauGB oder der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abweichende Festsetzungen getroffen werden, wird darauf ausdrücklich hingewiesen.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO Brief- und Paketverteilzentren und selbständige Lagerplätze nicht zulässig. Warenverteilzentren sind zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO selbständige Tankstellen, Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend hiervon können unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind die Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.6 Lärmemissionskontingentierung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Lärmemissionskontingente L_{EK}

Teilfläche (TF)	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE TF1	60	44
GE TF2	63	51
GE TF3	65	51

Für die Richtungssektoren A und B erhöhen sich die L_{EK} um die Zusatzkontingente gemäß Tabelle 2. Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist X = 446700; Y = 5562230 (ETRS 1989 UTM, Zone 32N Koordinatensystem). Die Richtungssektoren ergeben sich durch Drehung um den Bezugspunkt im Uhrzeigersinn beginnend bei Nord = 0°.

Tabelle 2: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Winkelbereich von/bis	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0° bis 170°	60	44
B	170° bis 0°	63	51

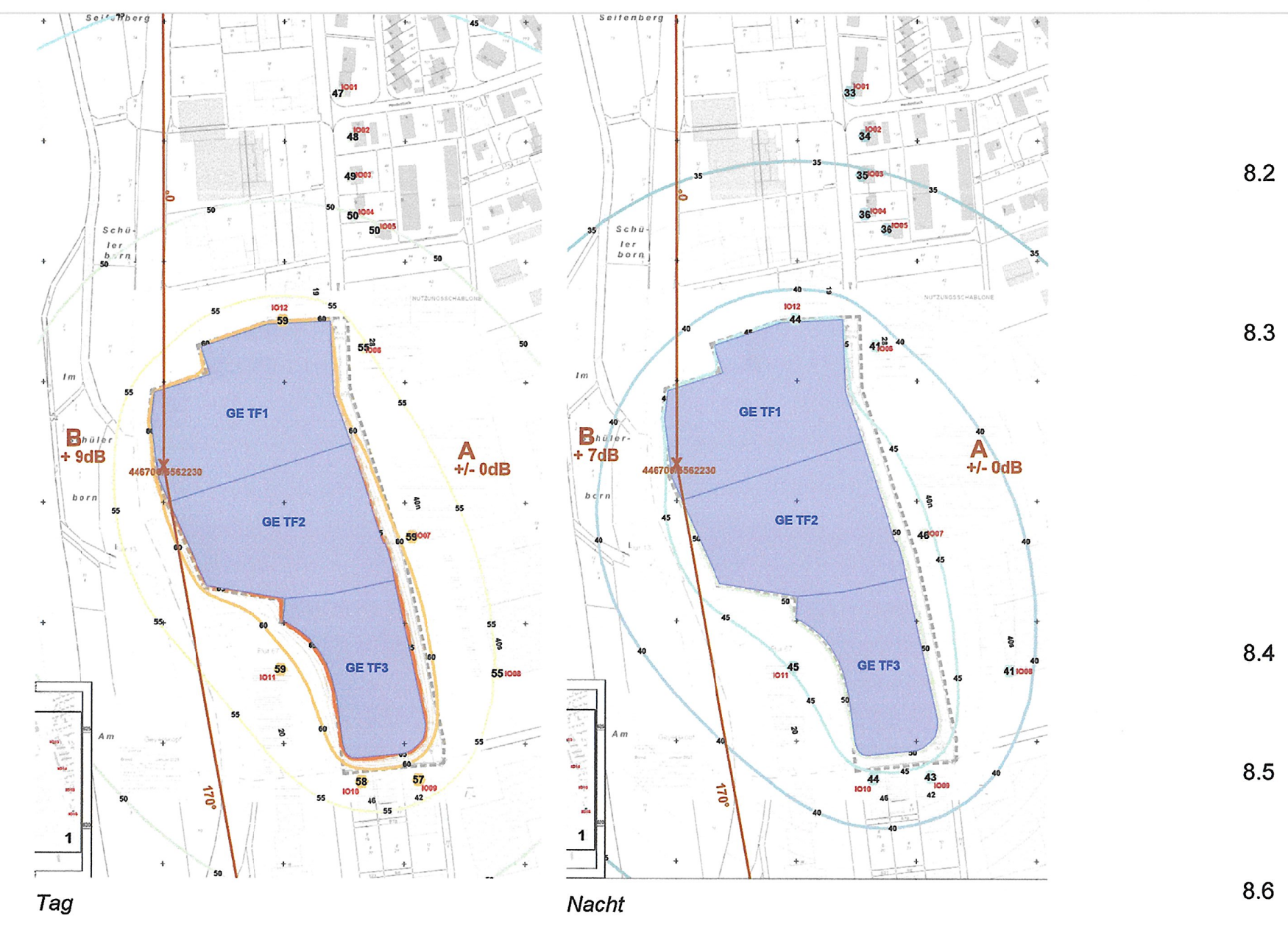


Abbildung 1: Karte Richtungssektoren

(Hinweis: Die Karten in Abbildung 1 dienen der Orientierung, maßgeblich sind die in der Festsetzung angegebenen Koordinaten des Bezugspunkts und Winkelbereiche der Richtungssektoren.)

Die Prüfung der Lärmemissionskontingentierung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A DIN 45691:2006-12.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

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

Hinweis: Die Festsetzung erfolgt nicht auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Gliederung des Baugebiets oder eine Gliederung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in der Gemeinde nicht erforderlich.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i. V m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt.

2.1.2 Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien um bis zu 2,0 m zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudeaußenwand von mindestens 2,0 m aufweisen.

2.1.3 Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten und gebäudetechnische Anlagen sowie durch Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Dachfläche zulässig.

2.1.4 Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Brandwände um bis zu 0,5 m zulässig.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün" dient der Herstellung einer straßenbegleitenden und bepflanzten Grünfläche mit Gehölzen.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger der vorhandenen Leitungstrasse zu belasten.

6 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Plangebiet festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein Schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel oder die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nachgewiesen werden.

7 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 11.600 m² der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweis: Der Mindestanteil der mit Photovoltaikmodulen sowie mit baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist für das Gesamtvorhaben nach Ziff. 1 nachzuweisen. Bei Realisierung des Vorhabens in Abschnitten können sich Bauzwischenstände mit geringerem Anteil ergeben.

8 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

8.1 Mindestqualität

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Laubbaum 1. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 2. Ordnung, Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbaum 3. Ordnung, leichte Heister ohne Ballen, 2 x v, Stammumfang 16-18 cm
- Großstrauch, v. Str. ohne Ballen, 3 x v, 125-150 cm
- Leichte Sträucher: v. Str. ohne Ballen, 3 Tr. 25-40 cm

Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 8.1, 8.2 sowie 8.3 zu ersetzen.

8.2 Gehölzauswahl

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Cultivare/Sorten (z.B. gemäß den Empfehlungs-Pflanzliste) zu verwenden.

8.3 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen haben in offenen oder begrünten Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche sowie bei überbauten Pflanzgruben (Teilüberdeckung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 12 m³ geeignetem Vegetationssubstrat zu erfolgen. Dabei sind Baumscheiben mindestens 1,5 m tief anzulegen, bei beengten Verhältnissen ist der Wurzelraum auf 2,5 m Tiefe zu vergrößern.

Es wird auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" (2010) hingewiesen.

Es wird auf die Berliner Standards für die Pflanzung und die anschließende Pflege von Straßenbäumen der Berliner Gartenamtsleiterkonferenz (GALK Berlin) aus dem Januar 2022 hingewiesen.

8.4 Erhalt von Feldgehölzen (P1)

In der Fläche P1 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

8.5 Erhalt von Gehölzen (P2)

In der Fläche P2 sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

8.6 Neuanlage von Feldgehölzen (P3)

In der Fläche P3 sind Feldgehölze anzupflanzen. Es sind Gehölze entsprechend der Nr. 8.1 und 8.2 zu verwenden, die in mindestens drei Reihen und einer Mindestbreite von 5 Metern sowie flächig zu pflanzen sind.

8.7 Neuanlage naturnahe Grünlandanlage (P4)

Die Fläche P4, die der Fläche des Geh- und Leitungsrechts entspricht, ist als eine naturnahe Grünlandanlage mit autochthonem Saatgut Ursprungsregion 7: „Rheinisches Bergland" zu begrünen.

8.8 Begrünung von Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Begrünung sind die Grundstücksfreiflächen mit einer ökologischen Landschaftsrasensaat (Blumenrasen, Kräuterrasen Regiosaatgut) aus dem „Ursprungsregion 7 = „Rheinische Bergland" einzusäen.

8.9 Alleenartige Bepflanzung entlang der Black-und-Decker-Straße und sonstige Baumpflanzungen

Die zeichnerisch als Einzelbäume festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 zu pflanzen.

Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³ je Baum umfassen.

Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Die Standorte der festgesetzten Einzelbäume können gegenüber der Verortung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.

8.10 Dachbegrünung

Mindestens 2.400 m² der Dachflächen des Gesamtvorhabens sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrates oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Begrünung hat mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen.

Die Überstellung der festgesetzten Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen ist zulässig.

Es wird auf die FLL-Richtlinie „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinien)" (2018) hingewiesen.

Hinweis: Der Mindestanteil der Dachbegrünung ist für das Gesamtvorhaben nach Ziff. 9 nachzuweisen. Bei Realisierung des Vorhabens in Abschnitten können sich Bauzwischenstände mit geringerem Anteil ergeben.

8.11 Fassadenbegrünung

Mindestens 50 m der gesamten Fassadenlänge entlang der Black- und-Decker-Straße sind dauerhaft zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,50 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) muss mit der gewählten Art der Berankung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Fassade dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Fassade errichtet werden.

Es wird auf die FLL-Richtlinie „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" (2018) hingewiesen.

Hinweis: Der Mindestanteil der Fassadenbegrünung ist für das Gesamtvorhaben nach Ziff. 9 nachzuweisen. Bei Realisierung des Vorhabens in Abschnitten können sich Bauzwischenstände mit geringerem Anteil ergeben.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) Hessischer Bauordnung (HBO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) an der Stätte der Leistung (als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe) zulässig.

1.3.2 Im Gewerbegebiet sind Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern sowie Himmelsstrahler usw. nicht zulässig.

1.3.3 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Einfriedungen nicht zulässig.

1.3.4 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen auf Dachflächen nicht zulässig.

1.3.5 Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen nicht zulässig.

III WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1 Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt.

1.1 Allgemeine Regelung in den Baugebieten

Im Gewerbegebiet ist die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser in allen Fällen zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Wenn eine Versickerung aufgrund technischer oder rechtlicher Voraussetzungen nicht möglich ist, ist das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Bei zeitverzögerter Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anlagen so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitemenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 10,00 l/(s*ha) (in Summe 33 l/s) nicht überschritten wird.

Ausgenommen von der Festsetzung ist der Bereich vorhandener Einleitstellen für das Bestandsgebäude im Süden des Plangebietes (vgl. Abbildung 2). Bei Neuerrichtung eines Gebäudes und Herstellung zugehöriger Entwässerungsanlagen ist die zulässige Einleitemenge mit den Stadtwerken abzustimmen, eine gesonderte Einleitgenehmigung einzuholen oder die o.g. summierte Einleitmenge von 33 l/s für das gesamte Vorhabenareal einzuhalten.

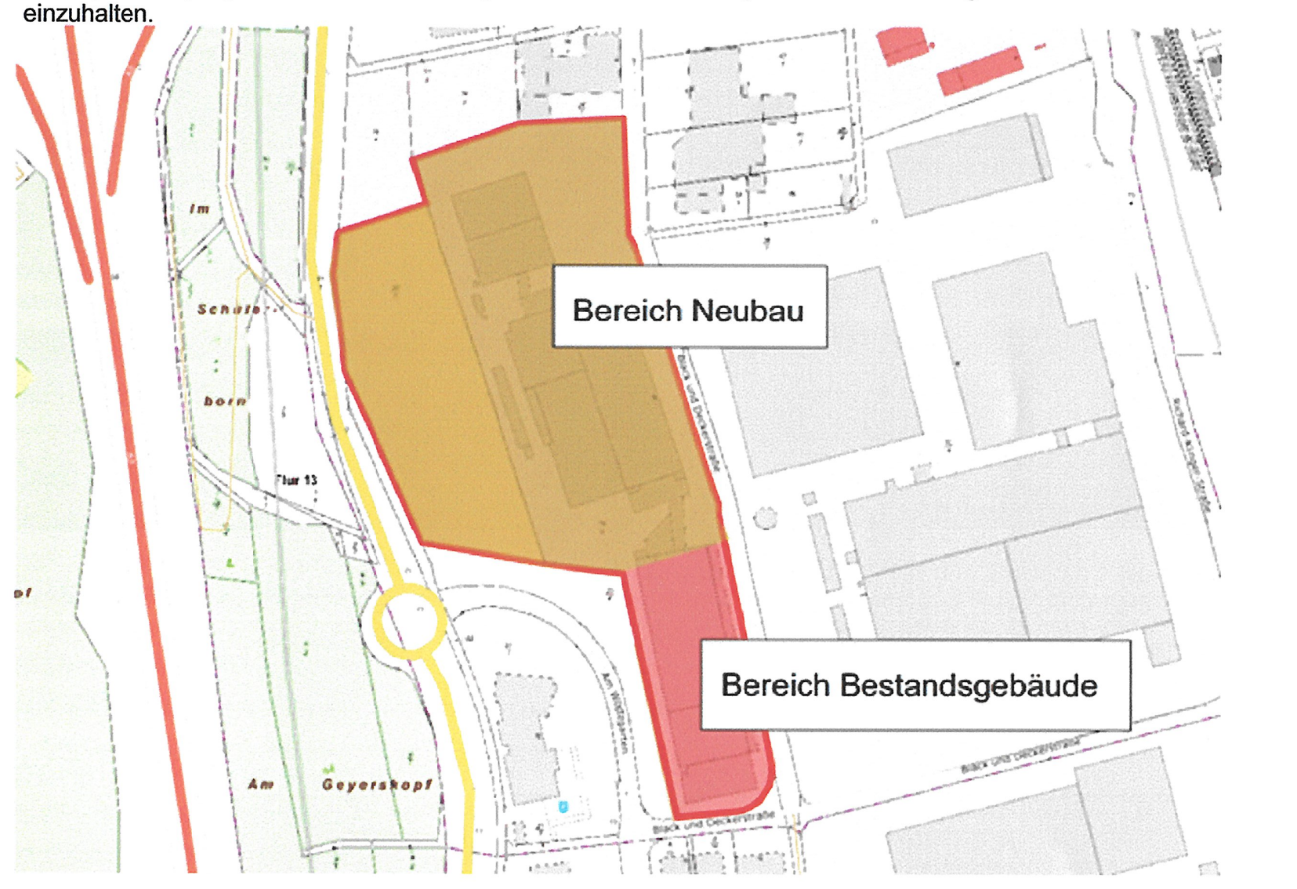


Abbildung 2: Übersichtskarte Entwässerungsabschnitte (unmaßstäblich)

IV HINWEISE

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Hochschulstadt Idstein, König-Adolf-Platz 2, Bau- und Planungsamt, bereitgehalten.

2 Natur- und Artenschutz

Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB kontrolliert, überprüft und dokumentiert die Umsetzung aller getroffenen umweltrelevanten Maßnahmen, wie die Vorbereitung und Begleitung der Abrissarbeiten etc. und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Schonung von Gehölzen im Plangebiet

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschont werden, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze zu erhalten. Gegebenenfalls hat die Umweltbaubegleitung geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

Schutz angrenzender Gehölze

Um zu verhindern, dass wertvolle angrenzende Biotope wie Gehölzflächen im Bereich der Straßenböschungen durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, sind in diesen Bereichen ortsfeste Schutzzäune vor Beginn der Bautätigkeit zu errichten. Die Schutzeinrichtungen sind bis zum Ende der Bautätigkeit zu belassen.

In Bereichen, in denen andere Biotoptypen angrenzen (z.B. Bereich brachliegender Fläche der Feuerwehrzufahrt außerhalb des Vorhabengebietes), ist dagegen die Abgrenzung mit Pflöcken oder Flatterband vor Beginn der Bautätigkeit zu errichten und bis zum Ende der Bautätigkeit zu belassen.

Es wird auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07 sowie auf die R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen verwiesen.

Gebäudeabbruch

Vor Abbruch der Gebäude sind diese durch die Umweltbaubegleitung eingehend auf Tierbesatz zu untersuchen. Ein Abriss darf erst nach Freigabe durch die UBB erfolgen und hat dann zügig von statten zu gehen. Der Abbruch ist vollumfänglich durch die UBB zu begleiten

Integration von Nisthilfen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter an Neubauten

Für den Verlust von Lebensräumen sind Brutmöglichkeiten für Nischen-Halbhöhlenbrüter für z.B. den Hausrotschwanz in die neuen Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler Kasten 1HE oder Nischen vergleichbarer Abmessung) oder als Außenmontage der neuen Fassaden oder an die Fassaden anzubringen. Pro 20 lfm Fassade ist eine Nistmöglichkeit vorzusehen. Die Anbringung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Integration von Fledermausquartieren in die Fassade

Für den Verlust von Einzel- und sogenannten Männchenquartiere werden pro 20 m Gebäudehöhe und 20 lfd. m. Fassadenlänge ein Fledermauskasten in die Fassade integriert (z.B. StoElement_Fauna_FM-I, Hasselfeldt FGUP oder FGUP-FM-24 oder vergleichbar).

Die Positionierung wird bei Vorliegen der konkreten Planung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente oder Durchsichtbeziehungen (Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen etc.) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von bestimmten gegen Vogelschlag gesicherten Gläsern [hierzu zählen z.B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) [Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien] oder Verwendung von festen vorgelagerten Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.

Bau eines Sperlings-/Mauerseglerhauses auf Stahlmast im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark MLP"

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist noch vor Abriss und noch vor der brutfreien Zeit nur im Zeitraum Oktober bis März ein Sperlings-/Mauerseglerhaus sechseckig (Größe: ca. 2,3 m Durchmesser; mit ca. 48 Brutkammern, verzinkter Stahlmast mind. 7 Meter Höhe und Fundament, inkl. Anlockmodul für Mauersegler und Nistmaterial für Haussperlinge) im Geltungsbereich des BPlan zu bauen.

Ein Monitoring dieser CEF-Maßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich, um ggf. nachsteuern zu können. Dafür ist eine visuelle Inspektion der Funktionsfähigkeit nach einem Jahr sowie nach drei und fünf Jahren ab Herstellung durchzuführen. Es erfolgt eine Bewertung in Form eines Soll-/Ist-Vergleichs und ein gutachterliches Votum in Form einer Zielerreichung „Funktionsfähigkeit" (ja/nein), sowie einer Formulierung ggf. notwendiger Nachsteuerungsmaßnahmen.

Vermeidung und Verminderung von Lichtimmissionen

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes sowie weiterer Belange, ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Zulässig sollten daher u. a. nur sein:

- voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil);
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warm- weiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Es wird auf u. a. die auf der Homepage des Biosphärenreservat Rhöns hingewiesen.

Hinweise an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

Schutz des Oberbodens

Grundsätzlich sind nach BBodenSchG (§§ 4 und 7) alle Böden schonend zu behandeln.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind die Empfehlungen der DIN 18300 (Bodenarbeiten), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), ZTVE-StB und ZTVLA-StB im gesamten bauzeitlich in Anspruch genommenen Bereich anzuwenden.

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist, falls vorhanden, auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist zwingend zu vermeiden.

Bodenverdichtungen im Zuge der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Schutz des Grundwassers

Im Bereich des geplanten Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der Bauausführung keine Baugeräte über Nacht abzustellen. Die zur Bauausführung verwendeten Geräte sind regelmäßig auf austretende Betriebsstoffe zu kontrollieren.

3 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4 Schutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiet (WGS-ID: 439-193)

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIa des in Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 439-193) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Kalmenhof. Der Brunnen wird für die Trinkwasserversorgung der Stadt Idstein genutzt.

Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

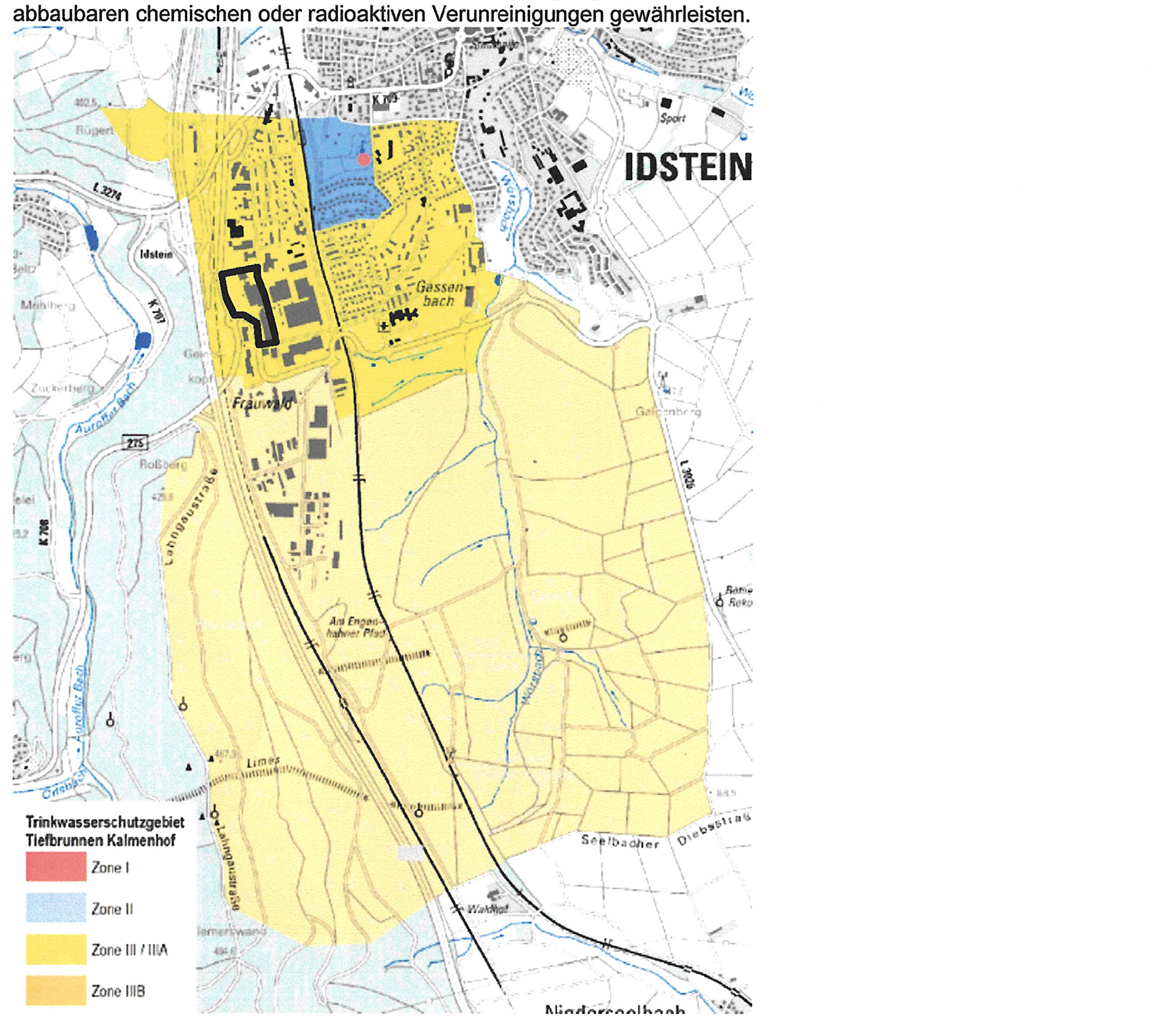


Abbildung 3: Auszug aus der Plankarte zum Trinkwasserschutzgebiet Tiefbrunnen Kalmenhof

(HLNUG: Trinkwasserschutzgebiet Tiefbrunnen Kalmenhof, aufgerufen unter: https://www.hlnug.de/themen/wasser/wasserschutzgebiete (Stand: 25.05.2023).) (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)

Die Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" sind zu beachten.

5 Boden

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

6 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen liegen aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, Kollegiengebäude, 64283 Darmstadt, Tel.: +49 6151 - 12 - 0 (Zentrale), unverzüglich zu verständigen.

V PFLANZLISTEN

Vorschlagsliste zu den Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Pflanzliste klimaresilienter einheimischer Baumarten

1.1 Bäume 1.Ordnung (Großbäume)

Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraster

1.2 Bäume 2.Ordnung (mittelgroß)

Elsbeere	Sorbus torminalis
Europäische Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria
Hain-Buche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica

1.3 Bäume 3.Ordnung (Kleinbäume)

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Gewöhnlicher Goldregen	Laburnum anagyroides
Kornelkische	Cornus mas
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wild-Apfel	Malus sylvestris

2 Pflanzliste klimaresilienter einheimischer Großsträucher

Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Essig-Rose	Rosa gallica
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Felsen-Kreuzdorn	Rhamnus saxatilis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliche Zwergmispel	Cotoneaster integerrimus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Hunds-Rose	Rosa canina
Lorbeer-Seidelbast	Daphne laureola
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3 Pflanzliste Gehölze zur Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).

VERFAHRENSVERMERKE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (nach § 13a BauGB)	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 12 und § 2 Abs. 1 BauGB	25.05.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2023
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.06.2023
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	03.07.2023 - 11.08.2023
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.11.2024
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung	15.05.2025
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.05.2025 - 27.06.2025
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 12 und § 10 Abs. 1 BauGB	18.09.2025
9. Ausfertigung	22.10.2025
10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	14.11.2025

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbepark MLP" mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein vom 18.09.2025 übereinstimmen, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Idstein, den 22.10.2025

CHRISTIAN HERFURTH
(Bürgermeister)

Projekt: **Hochschulstadt Idstein**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark MLP"

Teil 1 von 3
Plan: vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzung)

Maßstab:	1:1.000 / 1:2.000	Gezeichnet:	Fr, Re
Blattgröße	950 * 440 mm	Stand:	23.07.2025
Projekt-Nr.:	PKO 23-004		

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax:+49 261 914798-19
firu-ko@firu-ko.de
www.firu-mbh.de