3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Steinhauck“

Gemeinde Bad Salzschlirf, Gemarkung Bad Salzschlirf

Vorentwurf

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - GE: Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - o: offene Bauweise
3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	
0,8	0,7
II	o
TH	
FH	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
Traufhöhe
Firsthöhe

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Bauverbotszone nach den Landesstraßengesetzen
   - Bauverbotslinie nach den Landesstraßengesetzen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - L: Landwirtschaftlicher Weg
   - P: öffentliche Parkfläche
5. 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)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität
   - Abwasser
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
   - Geplante unterirdische Regen- und Abwasserleitungen
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Grünflächen
8. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - 1: Grünordnerische Festsetzung (siehe textliche Festsetzungen)
   - 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Anpflanzen: Sträucher
   - 8.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für die Landwirtschaft
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
    - Wasserflächen
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Graben) Entwässerungsgraben, Gewässer II. bzw. III. Ordnung
    - RRB: Regenrückhaltebecken
11. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
12. Angabe aus der Flurkarte
    - Flurgrenze
    - 107/2: Flurstücksgrenze und Nummern
    - 2: Gebäude und Hausnummer
    - 10: Bemaßung in Meter

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

N

Textliche Festsetzungen

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Ausnahmen gelten ausschließlich in den Teilgebieten GE-1 und GE-2. In den Teilgebieten GE-3, GE-4, GE-5 und GE-6 sind entsprechende Wohnnutzungen nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie Nr. 3 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Auflage:

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können folgende Betriebe und Einrichtungen unter Beachtung der Sortiments-Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen zugelassen werden:

- der Kfz-Handel sowie der Handel mit Autozubehör
- der Handel mit Maschinen und Ersatzteilen für den landwirtschaftlichen Bedarf
- der Landwarenhandel in der Art und dem Umfang, wie bei einem dörflichen Raiffeisenwarenlager üblich und der Handel mit Brennstoffen
- der Handel mit Bau und Heimwerkerartikeln, mit Möbeln, Heimtextilien, Tapeten und Bodenbelägen sowie der Handel mit Pflanzen und Gartenbedarfsartikeln (incl. Freiland) jeweils bis 1.200 m² Geschossfläche
- der Handel mit Eigenprodukten im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

- Teilversiegelte Flächen (z. B. Rasengitter, Sickerpflaster oder vergleichbare Materialien) werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl anteilig berücksichtigt. Eine prozentuale Anrechnung erfolgt nur, wenn die Wasserdurchlässigkeit des verwendeten Belags durch ein Prüfzeugnis oder eine Herstellerbescheinigung nachgewiesen wird und keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Geschossflächenzahl bestimmt die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO und gilt als Höchstwert.
- Soweit durch Baugrenzen kleinere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, ist die innerhalb dieser Baugrenzen liegende Fläche maßgeblich für die Berechnung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche. Eine Überschreitung dieser Flächen ist unzulässig.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse

- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der im zeichnerischen Teil dargestellten Nutzungsschablone.

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

3.1. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands errichtet.

3.2. Baukörper mit mehr als 20 m Länge sind deutlich architektonisch zu gliedern.

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

4.1. Innerhalb des Plangebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten.

5. **Höhe der Baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

5.1. Max. zulässig Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH = 10,0 m) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Sie gilt für die Teilflächen GE-1 und GE-2 im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Definition Traufhöhe: Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6(4) Satz 2 HBO 2018).

5.2. Max. zulässig Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH = 12,5 m in GE-1 und GE-2 bzw. 15,0 m in den Teilflächen GE-3 bis GE-6) wird ebenfalls in der Nutzungsschablone dargestellt.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Profilierungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig.

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

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird neben der Anlage von Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen sowie bei Bedarf die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

6.2. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind in ihrem derzeitigen Ausbauzustand als Schotterwege zu erhalten.

Die öffentliche Parkfläche ist mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

7. **Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz** (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

7.1. Regenrückhaltebecken

Zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet ist an dem gekennzeichneten Standort ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Dieses ist in offener Bauweise als Erdbecken zu erstellen. Eine Einzäunung des Beckens ist vorzusehen.

7.2. Entwässerungsgräben

Die in der Planzeichnung dargestellten Entwässerungsgräben bleiben in ihrem derzeitigen Zustand als offene Gräben erhalten.

8. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9(1) 25a und 25b BauGB)

8.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen im Plangebiet sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:	**Hochstämmige Obstbäume:**
Haselnuss (*Corylus avellana*)	Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)	
Kornelkirsche (*Cornus mas*)	Ranker für Schattenwände:
Feldahorn (*Acer campestre*)	Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Wildrosen (z. B. *Rosa canina*)	Efeu (*Hedera helix*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)	Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Salweide (*Salix caprea*)	
Holunder (*Sambucus nigra*)	**Ranker für Sonnenwände:**
Schlehe (*Prunus spinosa*)	Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata*)
	Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche (*Quercus robur*)	Winterlinde (*Tilia cordata*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)	Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	Zitterpappel (*Populus tremula*)

8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste unter 8.1 mit Mindest-StU 16-18 cm.

8.3. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Pflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Arten der Liste 8.1 zu verwenden.

8.4. Pflanzungen entlang der Bahnstrecke

Die maximal erreichbare Höhe von Bäumen muss geringer als der Abstand zwischen Baumstamm und Begrenzungslinie des Lichtraumprofils der Eisenbahnfahrzeuge sein. Zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden.

8.5. Pflanzgebot entlang der L 3141

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Pflanzfläche sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 2,5 m² und einem Baum bzw. Heister je 10 lfd. m.

8.6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind am jeweiligen Standort gleichartig zu ersetzen.

9. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 und (6) BauGB)

9.1. Festsetzungen für Ausgleichmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem Gewerbegrundstück ist pro angefangenen 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14–16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste nach Abschnitt 8.1 zu pflanzen.

Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Vorgärten der Gewerbegrundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d. h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2. Ausgleichsmaßnahmen in festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche 1a, 1b: Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (Fläche Nr. 1a, 1b) entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) im östlichen Teil des Gewerbegebietes ist auf der ausgewiesenen Fläche beidseitig ein 5 m breiter Uferrandstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit zertifiziertem Regiosaatgut einer artenreichen, dem Standort angepassten Kräuter- / Gräsermischung einzusäen und dauerhaft extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Maßnahmenfläche 2: Innerhalb der mit Nr. 2 gekennzeichneten Fläche entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist einseitig ein 10 m breiter Uferrandstreifen durch Einsaat mit Regiosaatgut (siehe Maßnahme 1a, 1b) zu entwickeln und durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Abschnittsweise ist eine zweireihige Uferinitialbepflanzung mit standortgerechten und heimischen Pflanzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche 3a: Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (Fläche Nr. 3a) entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf der ausgewiesenen Fläche ein 10 m breiter Uferrandstreifen zu entwickeln sowie abschnittsweise eine zweireihige Uferinitialbepflanzung mit standortgerechten und heimischen Pflanzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche 3b: Innerhalb der mit Nr. 3b gekennzeichneten Fläche ist innerhalb eines 10 m breiten Uferrandstreifens die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und dauerhaft durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Der Abschnitt ohne Wiesenvegetation ist mit zertifiziertem Regiosaatgut einer artenreichen, dem Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung einzusäen und ebenfalls extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

Maßnahmenfläche 3c: Innerhalb der mit Nr. 3c gekennzeichneten Fläche ist innerhalb eines 10 m breiten Uferrandstreifens die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und dauerhaft durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche 4a, 4b: Die im Plan mit Nr. 4a und 4b gekennzeichneten Flächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 8.1 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Maßnahmenfläche 5: Auf der mit Nr. 5 gekennzeichneten Fläche im Süd-Westen des Plangebietes sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (heimische, bewährte Sorten) zu ergänzen. Die übrige Fläche ist extensiv zu pflegen bzw. extensiv zu nutzen (z. B. Schafbeweidung). Auf Düngemittel und Pestizide ist zu verzichten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche 5 sind zwei Habitatflächen für Reptilien anzulegen, um die lokale Population zu stärken. Hierzu sind Strukturelemente wie Lesesteinhügel, Totholz und Sandlinsen anzulegen.

Maßnahmenfläche 6a, 6b: Bei den mit Nr. 6a, 6b gekennzeichneten Flächen handelt es sich um eine 6 m breite Pufferzone im Norden des Planungsgebiets, die dazu dient, den Wasserabfluss und die Regenwassersammlung vom östlichen Teil des Planungsgebiets unterirdisch zum RRB zu leiten. Die Fläche ist nach der Leitungsverlegung mit zertifiziertem Regiosaatgut einer artenreichen, dem Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung, die Samen von Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) enthält, einzusäen. Vor und während der Bauzeit sind die Vergrämungsmaßnahmen für *Maculinea nausithous* (siehe Punkt „Artenschutz“ unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) einzuhalten.

9.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet Großenlüder

Dem Bebauungsplan ist im Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Steinhauck“) eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 132/2, 132/3, und 372/137 (ehemalige Moortaschen östlich des Plangebietes) in der Gemeinde Großenlüder, Gemarkung Eichenau, Flur 4. Die Ausgleichsmaßnahme bleibt unverändert und gilt uneingeschränkt fort.

9.4. Anlage und Entwicklung von Blühstreifen auf Ackerflächen (CEF-Maßnahme)

Durch das Vorhaben gehen fünf Reviere der Feldlerche und ein Revier des Rebhuhns dauerhaft verloren. Zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist deshalb vor Baubeginn eine CEF-Maßnahme umzusetzen. Dafür werden fünf mind. 10 m breite und 100 m lange Blühstreifen auf ausgewählten Maßnahmenflächen angelegt (Vorgaben siehe Artenschutzfachbeitrag).

Die Identifizierung geeigneter Ackerflächen im Umkreis des Vorhabens erfolgt im Zuge der Planung. Die konkreten Standorte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

9.5. Zuordnung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (§ 135a BauGB)

Die unter den Punkten 9.2 bis 9.4 festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen den Eingriffen durch Erschließungsanlagen zu 15 % und denen der privaten Baumaßnahmen mit 85 % zugeordnet.

9.6. Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² oder Eckverglasungen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder nach dem Stand der Technik mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelkollision auszustatten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) geeignet. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien).

9.7. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung des Gebietes ist zum Schutz nachtaktiver Tiere wie der Fledermäuse ausschließlich mit insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig: Der Blaulichtanteil sollte bei unter 2.700 Kelvin liegen (z. B. Natriumdampfdrucklampen oder Amber LED). Dies vermeidet eine Anlockwirkung auf Insekten. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Lichtquellen ausreichend nach oben abgeschirmt und gezielt auf den zu beleuchtenden Bereich ausgerichtet sind. Die Helligkeit und Beleuchtungszeit sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnentieren und Insekten zu schützen.

10. **Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich** (§ 9 (1a) BauGB)

Methodisch wurde der Ausgleichsbedarf in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt. Demnach verbleibt unter Berücksichtigung der kompensatorischen Maßnahmen in Geltungsbereich des Bebauungsplans (s. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.4) ein Defizit von 623.311 Wertpunkten.

Zum Ausgleich des Defizits werden im Zuge der Planung weitere Kompensationsmaßnahmen festgelegt und zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

Teil B – Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Dachgestaltung und Dachneigung:

1.1. Für Betriebsgebäude sind Flach-, Pult-, Sattel- und Sheddächer zulässig. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2. Die Dachform ist der Gebäudenutzung und Architektur anzupassen; die Dachneigung soll im Regelfall zwischen 0° und 45° liegen.

1.3. Flachdächer (0°–5°) sind grundsätzlich zu begrünen (Extensiv- oder Intensivbegrünung). Eine Begrünung entfällt, wenn die Dachfläche überwiegend mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen belegt ist. Kombinierte Solargründächer sind ausdrücklich erwünscht.

1.4. Pultdächer (5°–25°) sind zulässig, insbesondere zur Optimierung der solaren Nutzung. Südorientierung ist anzustreben; nicht belegte Dachflächen sollen teilweise begrünt werden.

1.5. Sattel- und Walmdächer (25°–45°) sind zulässig, wenn sie sich städtebaulich einfügen. Dacheindeckungen müssen matt und nicht reflektierend sein (z. B. Ton, Metall, Schiefer, Recyclat). Eine solare Nutzung ist anzustreben.

1.6. Sheddächer sind zulässig, wenn sie der Tageslichtnutzung oder der Integration von PV-Anlagen dienen. Glasflächen sind so auszuführen, dass Blendwirkungen und Vogelkollisionen vermieden werden.

1.7. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind matte, nicht reflektierende Materialien in gedeckten Natur-, Grau- oder Brauntönen zu verwenden. Zulässig sind Ton, Metall, Schiefer, Faserzement, Recyclat sowie begrünte oder mit PV-Anlagen ausgestattete Dächer. Für Nebendächer sind auch Dacheindeckungen aus Titanzinkblech oder beschichtetem Wellblech mit matter Oberfläche zulässig.

1.8. Dachgauben und Dacheinschnitte

Für die Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf in der jeweils gültigen Fassung. Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie maßstäblich in die Dachfläche integriert werden und die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ermöglichen oder nicht beeinträchtigen.

1.9. **Fassadengestaltung**

Fassaden sind aus matten, nicht reflektierenden und langlebigen Materialien wie Putz, Beton, Naturstein, Metall, Holz, Faserzement oder Recyclat herzustellen. Die Farbgebung hat in gedeckten Natur-, Grau- oder Brauntönen zu erfolgen; grelle oder stark glänzende Oberflächen sind unzulässig. Glasflächen sind zulässig, wenn sie blendfrei ausgeführt und bei großflächiger Verglasung mit Vogelschutzglas oder geeigneten Markierungen versehen werden. Begrünte, verschattete oder mit Photovoltaik ausgestattete Fassaden sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

1.10. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind maßstäblich zur Gebäudearchitektur auszuführen. Beleuchtete Anlagen sind ausschließlich mit energieeffizienten, blendfreien LED-Leuchtmitteln herzustellen. Die Beurteilung der Belästigungswirkung erfolgt nach den LAI-Hinweisen zu Lichtimmissionen. Blink-, Lauf- und Wechselwerbung ist unzulässig. Werbeschriftzüge sind als Einzelbuchstaben bis 1,5 m Höhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Pylone dürfen keine Blend- oder Störwirkungen verursachen. Die Größe beleuchteter Werbeanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

1.11. **Garagen und Stellplätze**

Stellplatznachweise sind entsprechend den Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf zu führen. Die Gestaltung und Begrünung der Stellplätze im Gewerbegebiet ist ebenfalls nach o. g. Stellplatzsatzung vorzunehmen.

2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren. Die maximal zulässige Höhe der Umzäunungen beträgt 2,0 m. Im Bereich von Zufahrten oder Betriebsflächen kann aus betrieblichen Gründen eine höhere, transparente Sicherungseinfriedung zugelassen werden.

2.2 Böschungen

Böschungen auf Grundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1: 1 (Höhe: Länge) herzustellen. Der Böschungsfuß hat einen Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden; Beeinträchtigungen angrenzender Flächen sind zu vermeiden. Abweichungen vom Grenzabstand können im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, sofern keine nachteiligen Wirkungen entstehen.

2.3 Flächenbefestigungen

Der Versiegelungsgrad der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken zu verwenden, soweit dies technisch möglich und wasserrechtlich zulässig ist. In Rangier- und Umschlagbereichen ist die Versickerung von Niederschlagswasser wegen möglicher Schadstoffeinträge unzulässig; das anfallende Wasser ist nach den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben zu behandeln oder abzuleiten.

Teil C – HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Fläche bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

1.2 Bodendenkmäler

Für die angrenzenden östlichen und südlichen Bereiche des Planungsgebiets wird auf bekannte Bodendenkmäler (Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG) hingewiesen. Innerhalb eines Radius von etwa 300 m sind archäologische Denkmäler zu erwarten, die sich auch mit dem aktuellen Geltungsbereich überschneiden. Wenn bei Erdarbeiten Boden- bzw. Kulturdenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.5 Auffüllungen

Entlang der Grabenparzelle an der nord- und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs dürfen in einer Breite von 10,0 m keinerlei Auffüllungen vorgenommen werden (siehe Plankarte, Grünflächen Nr. 3a, 3b, 3c und 2). Zudem dürfen auf beiden Seiten des Grabens mit der Markierung 1a und 1b jeweils 5 m nicht aufgefüllt werden.

1.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt mit seiner gesamten Fläche im Bereich der Zone IV (qualitativer Schutz) sowie fast vollständig in der Zone C (quantitativer Schutz) des mit Verordnung vom 09.04.1991 (Staatsanzeiger des Landes Hessen 1991, Nr. 17, Seite 1120) festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Gemeinde Bad Salzschlirf.

Innerhalb der ausgewiesenen Heilquellenschutzzonen gelten die besonderen Vorschriften für Heilquellenschutzgebiete. Die Verbote der §§ 3,7 sowie die Genehmigungsverpflichtungen nach § 9 der o. g. Verordnungen sind zu beachten.

1.7 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten, sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase umzusetzen:

Umweltbaubegleitung

Die Bauvorhaben sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen. Diese begleitet und überwacht die korrekte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung.

Bauzeitbeschränkung

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden und damit von Oktober bis Ende Februar. Von diesem Zeitraum kann nur abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Revierbesetzung (ab Anfang März) durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert wird. Hierzu muss ab März alle zwei Wochen eine Störung der Bodenoberfläche durch Eggen stattfinden. Sollten Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums notwendig werden, sind betroffene Gehölze zeitnah vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu prüfen.

Veränderung von Bestandsgebäuden

Aufgrund des Aufkommens verschiedener gebäudebewohnender Fledermausarten im Geltungsbereich, sind große Veränderungen an Bestandsgebäuden wie Abrisse oder Umbauten innerhalb des Geltungsbereiches nur mit vorheriger fachgutachterlicher Prüfung auf Fledermausquartiere und -wochenstuben durchzuführen.

Vergrämungsmaßnahme für *Maculinea nausithous*

Auf der Maßnahmenfläche 6a, b ist vor der geplanten Verlegung des Kanals eine Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) durch eine gezielte Bewirtschaftung durchzuführen. Dazu muss die Fläche ab Ende Mai bis Ende August alle zwei Wochen gemäht und so kurzgehalten werden, dass der Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) nicht zur Blüte kommt.

Während der Bauzeit sind die umliegenden Wiesenknopfflächen (Maßnahmenfläche 3c und östlicher Teil der Maßnahmenfläche 3b) als Ausweichhabitate vor Beeinträchtigung zu schützen. Dazu sind die Flächen mittels Bauzaun zur Baufläche hin abzuzäunen, um eine Inanspruchnahme des Grünlands durch Baumaschinen oder als Lagerfläche zu verhindern.

Der Beginn der Baumaßnahme zur Kanalverlegung darf erst nach Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ab Anfang September erfolgen. Dazu ist erst der Oberboden abzuziehen und separat zu lagern. Um den Wasserhaushalt zu erhalten und eine Drainagewirkung zu verhindern, sind beim Kanalbau Bentonit-Sperren einzubauen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Oberboden ortsgleich wieder einzubauen. Anschließend erfolgt eine Einsaat mit Regiosaatgut, das Samen des Wiesenknopfs enthält (s. textliche Festsetzung Nr. 9.2, Maßnahmenfläche 6a, 6b).

Abgrenzung des Uferrandstreifens durch einen Bauzaun

Der Uferrandstreifen, der als Ausgleichsfläche dient, ist während Bauarbeiten auf Bauflächen in direkter Nähe durch einen Bauzaun abzugrenzen, um die Flächen vor Inanspruchnahme und Überfahren zu schützen.

1.8 Hinweis zur Fortgeltung bestehender Regelungen

Hinweis, dass in den Teilbereichen des Gewerbegebietes „Am Steinhauck“, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind, die bisherigen Festsetzungen fortbestehen.

Empfehlungen:

1.1 Nutzung von Dachflächenwasser

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z. B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür erforderlichen Installationen sind die Trinkwasserverordnung, DIN 1989-1, DIN 1988-100 sowie die DVGW-Arbeitsblätter W 551 und W 557 zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind bei der zuständigen Wasser- oder Gesundheitsbehörde anzeigepflichtig. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung des Installationsbetriebs oder des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die Empfehlung einer grundsätzlichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird verzichtet, da es sich ausschließlich um Gewerbebetriebe handeln wird und die Flächen allesamt innerhalb von festgesetzten Heilquellen- bzw. Wasserschutzgebieten liegen. Eine Gefährdung durch gezielte Versickerung soll verhindert werden.

1.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Dächer sollen, soweit technisch möglich, zur Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen genutzt werden. Auch der Einsatz von Wärmepumpen und anderen energieeffizienten Technologien wird befürwortet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

-Baugesetzbuch (BauGB)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
-Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
-Hessische Bauordnung (HBO)
-Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
-Hessisches Straßengesetz (HStrG)
-Hessisches Wassergesetz (HWG)
-Planzeichenverordnung (PlanZV)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2023 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom .... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .... in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am .... als Satzung beschlossen.

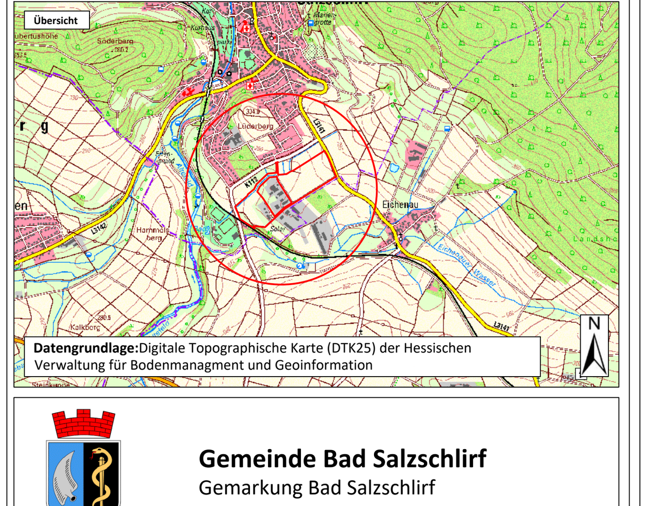
Bad Salzschlirf, den .... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Salzschlirf, den .... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Bad Salzschlirf, den .... Der Bürgermeister



Datengrundlage: Digitale Topographische Karte (DTK25) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagment und Geoinformation

Gemeinde Bad Salzschlirf
Gemarkung Bad Salzschlirf

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Steinhauck“

Vorentwurf

Gezeichnet:	**Sakhi Saba**
Originalgröße:	**841 mm x 1945 mm**
Übersichtskarte:	**M 1: 25.000**
Bebauungsplan:	**M1:1.000**
Hintergrund:	**ALK(1.2025); DTK**
Stand:	**November 2025**

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de