# Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

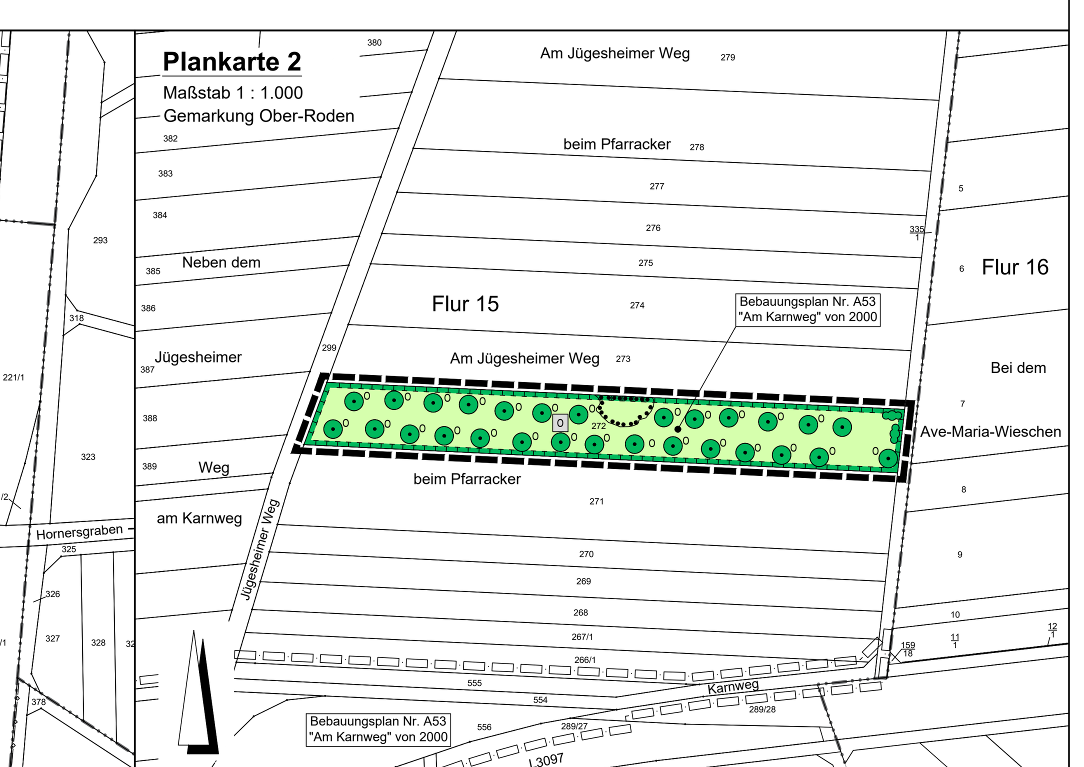
# Bebauungsplan A32

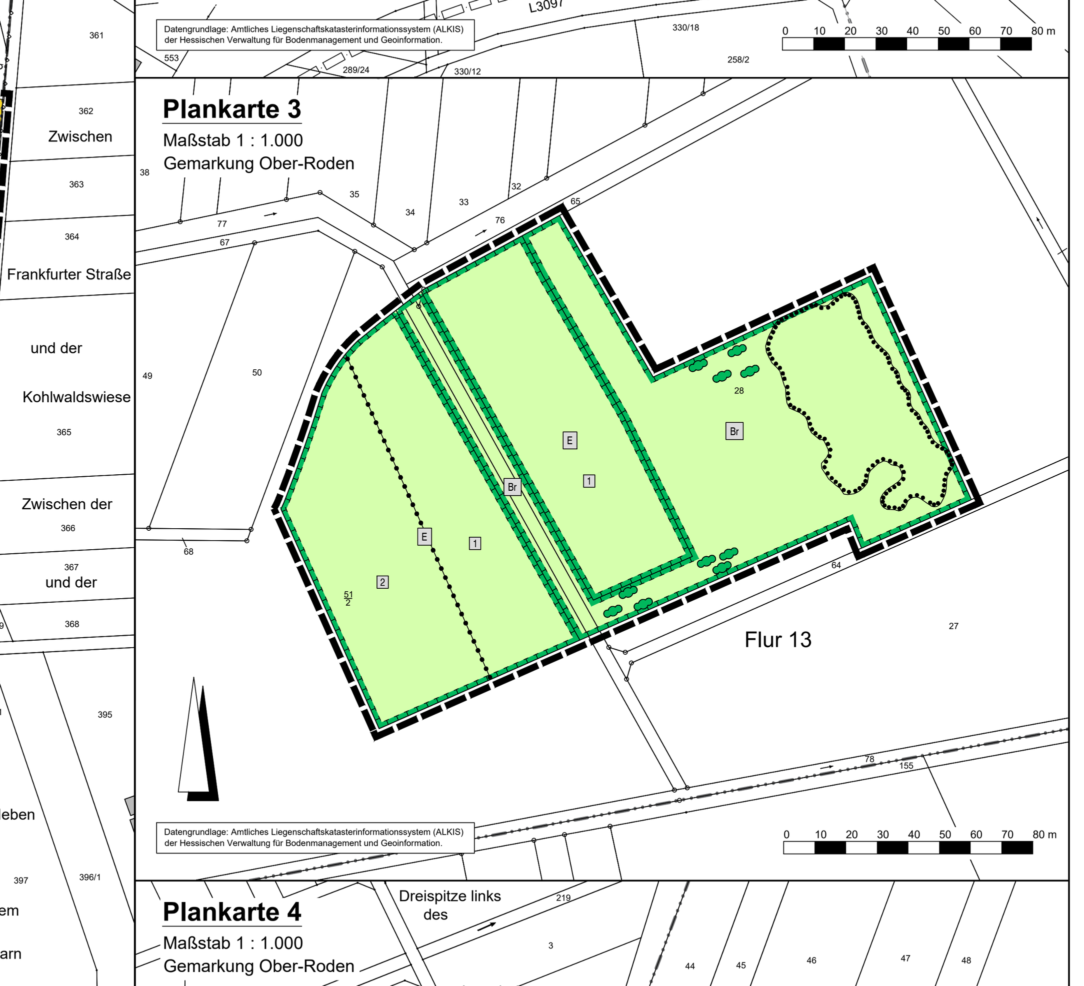
# "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

**Nutzungsschablone**

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | BMZ | Bauweise | OKGeb. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | GE | 0,8 | 1,8 | - | a | 18,0 m |
| ② | GE | 0,8 | 1,8 | - | o | 13,5 m |
| ③ | GE | 0,8 | - | 8,0 | a | siehe Plankarte |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Z:\DATA\Rödermark-20120823\SUB00007\AutoCAD\E5_BP_GE_Kapellenstraße.dwg

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766).

## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 7 – Flurnummer
- 257 – Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- BMZ – Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. – Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Z – Betriebszufahrt
- W – Erschließungsweg
- Rad- und Fußweg
- B – Überfahrt
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung: Elektrizität (symbolhaft)

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V – Verkehrsbegleitgrün

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Gewässergraben

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Br – Entwicklungsziel: Brachfläche
- Bl – Entwicklungsziel: Blühfläche
- G – Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen
- N – Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen und Extensivgrünland
- O – Entwicklungsziel: Obstwiese mit Steinriegelkomplex
- OS – Entwicklungsziel: Obstwiese mit Steinlinsen
- E – Entwicklungsziel: Strukturreiches Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Obstbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
- Abgrenzung Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- 145,80 – Sollhöhe Straßenendausbau in m über Normalhöhennull (NHN)

#### Nachrichtliche Übernahmen

- G – Gasleitung (Bestand, nicht eingemessen)
- S – Stromversorgungsleitung (Bestand, nicht eingemessen, Umverlegung geplant)
- W – Wasserversorgungsleitung (Bestand, nicht eingemessen)

## 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes A41 „Rödermarkring III" von 1984, des Bebauungsplanes A42 „Rödermarkring IV" von 1984, des Bebauungsplanes A46 „Friedhofserweiterung Ober-Roden" von 1987 und des Bebauungsplanes A53 „Am Karnweg" von 2000 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

**Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Verkaufsstelle, z.B. in Form eines Kiosks, mit einem auf die Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebietes begrenzten Grundsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² im Gewerbegebiet Nr. 1 oder 3. Zudem dürfen im Gebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe ausnahmsweise auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.1.4 Auf den in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle A genannten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) in den in der Übersichtskarte dargestellten und in der nachfolgenden Tabelle B festgelegten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente $L_{EK}$ geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an. Die sektorbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

**Übersichtskarte – Kontingentierungsflächen und Sektoren**

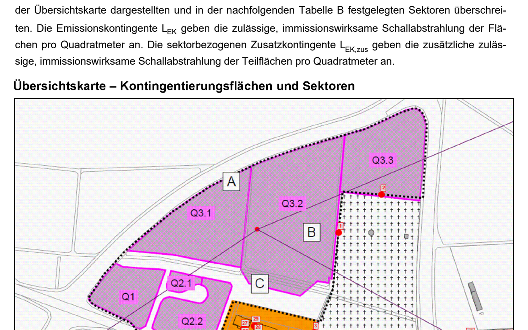



**Tabelle A – Emissionskontingentierung**

| | $L_{EK}$ tags/nachts in dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| Teilfläche Q 1 | 67 | 51 |
| Teilfläche Q 2.1 | 66 | 51 |
| Teilfläche Q 2.2 | 65 | 50 |
| Teilfläche Q 3.1 | 60 | 50 |
| Teilfläche Q 3.2 | 54 | 48 |
| Teilfläche Q 3.3 | 51 | 52 |

**Tabelle B – Richtungswinkel der Sektoren und Zusatzkontingente**

| Sektor | Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn) | | $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² | |
|---|---|---|---|---|
| | Anfang | Ende | tags | nachts |
| A | 236,2 | 67,2 | 16 | 11 |
| B | 67,2 | 118,6 | 0 | 0 |
| C | 118,6 | 236,2 | 2 | 0 |

Lage des Referenzpunktes in Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert: 3487078,75 Hochwert: 5538957,09

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente $L_{IK}$ an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

$L_r$: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten $L_{EK}$ unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung $D_L$ im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente $L_{IK}$ der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents $L_{IK}$ sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die $L_{EK}$ festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

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

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

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 ist die Straßenachse längs der Fahrbahn der Planstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich. Für das Gewerbegebiet Nr. 3 gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen die Höhe von 145,30 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

1.2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.3 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen beträgt 10,0 m sowie von Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet Nr. 1 und 3 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

**1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet Nr. 2 beträgt 800 m².

**1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

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

1.6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen" sind die Uferbereiche des Gewässergrabens extensiv zu pflegen und vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen.

1.6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen und Extensivgrünland" ist zur Verlegung des bestehenden Gewässergrabens ein naturnah gestalteter neuer Gewässerverlauf mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle anzulegen. Die umgebenden Flächen sind entlang des Gewässerverlaufs als Uferstaudensaum und im Übrigen mittels Heu- oder Wiesendrusch von einer geeigneten Spenderfläche oder durch Ausbringung eines regionaltypischen, gebietseigenen Saatgutes als Extensivgrünland zu entwickeln, sofern auf diesen Flächen keine Bepflanzungen vorzunehmen sind. Als Initialbesatz sind im Uferbereich großwüchsige, schilfartige Röhrichtpflanzen, wie z.B. Schilfrohr (Phragmites australis), Rohrkolben (Typha spec.) oder Rohr-Glanzgras (Phalaris arundinacea), in Gruppen anzupflanzen. Geeignete Rhizome können aus dem Bereich des umzulegenden Grabens entnommen und im Bereich des neuen Gewässerverlaufs eingebracht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

1.6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" ist als Ersatzfläche für die Feldlerche eine mehrjährige Blühfläche mit einem ergänzenden Schwarzbrachestreifen mit einer Breite von im Mittel 2,0 m entlang der östlichen Grenze der Maßnahmenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.6.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstwiese mit Steinriegelkomplex" ist als Ersatzfläche für die Zauneidechse auf einer Fläche von 900 m² ein Steinriegelkomplex herzustellen. Zusätzlich erfolgt die Anlage von drei Sandlinsen sowie von drei Totholzhaufen und drei Steinhaufen. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig zu pflegen, sodass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Das umgebende Grünland außerhalb des Steinriegelkomplexes ist als Extensivgrünland zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstwiese mit Steinlinsen" sind als Ersatzfläche für die Zauneidechse zwischen den vorhandenen Obstbäumen insgesamt 20 Steinlinsen mit einer Größe von jeweils 1 m³ herzustellen. Das Grünland ist als Extensivgrünland zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Strukturreiches Extensivgrünland" dienen als Ersatzfläche für das Schwarzkehlchen sowie anteilig im Bereich des zweischürigen Extensivgrünlandes auch zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Plangebietes, die als gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen" (Lebensraumtyp 6510) gelten. Darüber hinaus dienen 50 m² der Maßnahmenfläche auch dem Ausgleich für Eingriffe in vorhandene Grünlandstrukturen durch die Anlage von Steinlinsen innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstwiese mit Steinlinsen". Die Gesamtfläche ist durch extensive Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Grünland im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 1 ist dabei einmal jährlich zu mähen oder zu beweiden und im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 2 zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden. Die Anlage von Ansitzwarten, z.B. durch Neupflanzung von einzelnen Sträuchern oder die Ausbringung von Zäunen oder Pfählen, ist zulässig.

1.6.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Brachfläche" dienen als Ersatzfläche für das Schwarzkehlchen und sind durch eine nur alle 2-4 Jahre abschnittsweise stattfindende Mahd als Grünlandbrache zu entwickeln. Eine Nutzung der Grabenränder während der Brutzeit (April bis Juli) ist unzulässig. Der vorhandene Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf auszudünnen.

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

1.7.1 Im Gewerbegebiet sind oberirdische Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

1.7.3 Im Gewerbegebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

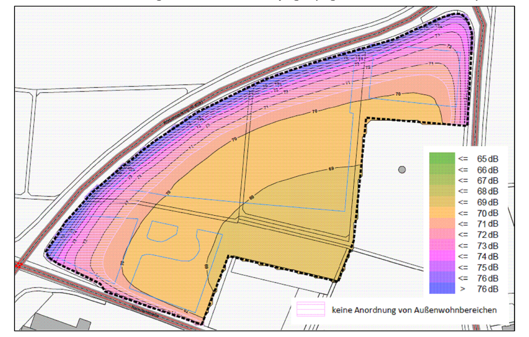
**1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der zuständigen Versorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Gas- und Fernwasserleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

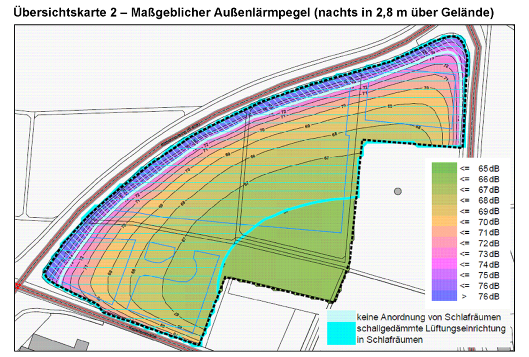
**1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-0, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den nachfolgenden Übersichtskarten 1 bis 6 zu entnehmen.

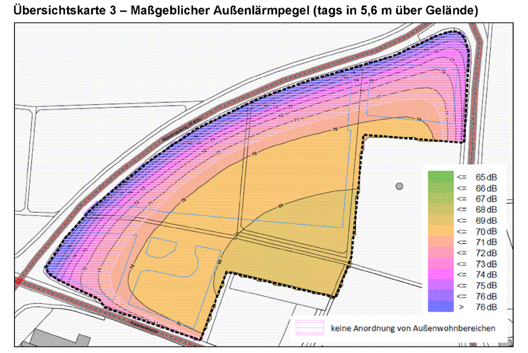
**Übersichtskarte 1 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (tags in 2,8 m über Gelände)**



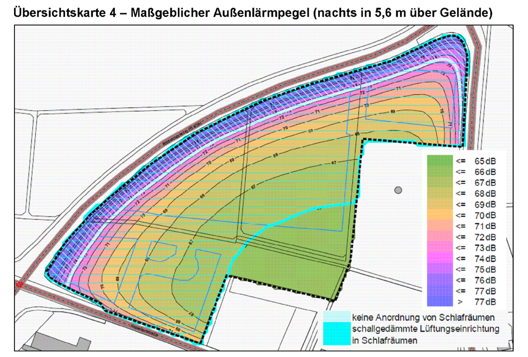

**Übersichtskarte 2 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (nachts in 2,8 m über Gelände)**



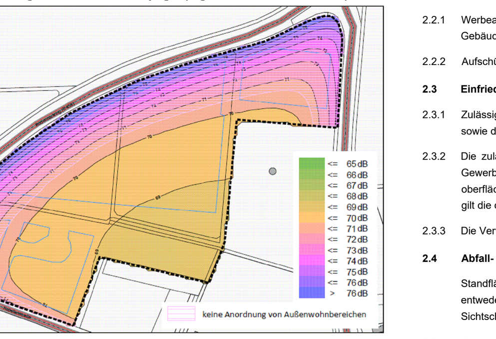

**Übersichtskarte 3 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (tags in 5,6 m über Gelände)**



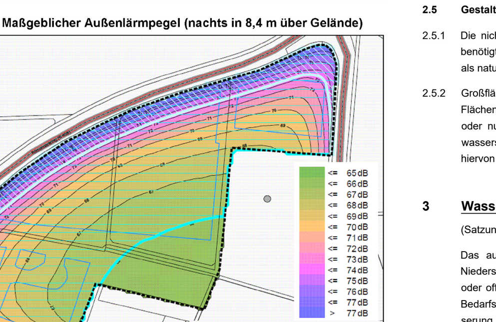

**Übersichtskarte 4 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (nachts in 5,6 m über Gelände)**




**Übersichtskarte 5 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (tags in 8,4 m über Gelände)**




**Übersichtskarte 6 – Maßgeblicher Außenlärmpegel (nachts in 8,4 m über Gelände)**




Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.9.2 Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ist ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Ab einem Außengeräuschpegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum ist die Anordnung von Schlafräumen in diesem Bereich unzulässig.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Beurteilungspegel vorliegen.

1.9.3 Ab einem Außengeräuschpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum sind Außenwohnbereiche unzulässig.

**1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

1.10.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.10.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet ist, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.10.3 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen und Extensivgrünland" ist durch die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Laubbäumen der nachfolgenden Artenliste, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, ein geschlossener Gehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |

Nördlich vorgelagert zu dieser Fläche ist auf einer Breite von im Mittel 2,0 m eine Sukzessionsfläche mit einer Saumstruktur anzulegen. Für die Anlage ist regionaltypisches Saatgut, wie z.B. Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume mit Beimischung von Samen der Arten Beifuß (Artemisia vulgaris), Hirtentäschelkraut (Capsella bursa-pastoris), Wiesensauerampfer (Rumex acetosa) und Wegrauke (Sisymbrium officinale), zu verwenden.

1.10.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen und Extensivgrünland" ist je Baumsymbol in der Planzeichnung ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Artenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

1.10.5 Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen.

1.10.6 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen oder, sofern die Anlage an einen Bereich mit vorhandener oder gemäß zeichnerischer Festsetzung vorgesehener Bepflanzung angrenzt, mit einer mindestens 1,20 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Bereiche, für die im Bebauungsplan Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, festgesetzt werden.

1.10.7 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Obstwiese mit Steinriegelkomplex" und „Brachfläche" ist je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubstrauch der nachfolgenden Artenliste mit einer Mindestpflanzqualität von 2xv. und 175-200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

1.10.8 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

**1.12 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Verkehrsflächen im Bereich der Planstraße ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,20 m sind zulässig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

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

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 10°.

2.1.2 Dächer mit einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind zu einem Anteil von mindestens 50 % mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindestsubstratschicht beträgt im Mittel 10 cm. Vordächer sowie die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

**2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.2.1 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.2.2 Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.

**2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 maximal 1,5 m und im Gewerbegebiet Nr. 3 maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

**2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu um-pflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

**2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.5.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## 3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder Stauraumkanälen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 0,06 l/s*100 m² sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 je Baugrundstück bei Einleitung in das Gewässer Hornersgraben eine maximale Drosselabflussmenge von 0,02 l/s*100 m² und bei Einleitung in den namenlosen Graben innerhalb des Plangebietes eine maximale Drosselabflussmenge von 0,05 l/s*100 m² nicht überschritten wird.

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**4.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze oder Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Rödermark in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

**4.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

**4.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

**4.4 Verwertung von Niederschlagswasser sowie Anforderungen an die Entwässerung**

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

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4.3 Bei Einleitung in ein Gewässer und einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu berücksichtigen.

**4.5 Gewässerrandstreifen**

Im gesetzlichen Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf (§ 38 WHG und § 23 HWG).

**4.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Sofern Hinweise auf Altlasten vorliegen, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**4.7 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen**

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

1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m 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.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**4.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme „Wanderweideflächen in Pfaffenhausen" (Gemeinde Jossgrund, Gemarkung Pfaffenhausen, Flur 5, Flurstücke 1/1, 3, 4/1, 5, 6, 8, 9, 15, 17/1, 19, 20/1, 23 sowie Flur 6, Flurstücke 29/1, 31 teilweise, 31/1, 33, 34, 35, 36/1) zugeordnet.

**4.9 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen**

4.9.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" erfolgt die erste Einsaat einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung (z.B. Feldlerchenmix) im Herbst. Im ersten und im zweiten Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Fläche. Im dritten Jahr wird im Herbst eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Im vierten und im fünften Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Fläche. Im sechsten Jahr wird im Herbst erneut eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend wird erneut eingesät im Herbst. Entlang der östlichen Grenze der Maßnahmenfläche wird ein ergänzender Schwarzbrachestreifen angelegt. Der Schwarzbrachestreifen ist durch mehrmalige sachte Bodenbearbeitung im Jahr mit Egge/Grubber regelmäßig frei von Bewuchs zu halten. In diesem Bereich erfolgt keine Einsaat. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

4.9.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Obstwiese mit Steinriegelkomplex" und „Obstwiese mit Steinlinsen" ist das Grünland zweimal im Jahr mit einem Balkenmäher zu mähen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 15 cm; das Schnittgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Schafbeweidung durchgeführt werden. Im Falle einer Beweidung ist das Anbringen von mindestens 1,5 m hohen stabilen Drahthosen als Verbissschutz und vergleichbaren Schutzvorrichtungen an den vorhandenen Obstbäumen erforderlich.

4.9.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Strukturreiches Extensivgrünland" ist die auf der Teilfläche mit der Bezeichnung 1 einmal jährlich stattfindende Mahd zwischen dem 01. September und dem 28./29. Februar durchzuführen. Die Mahd der gesamten Fläche hat von innen nach außen zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen. Bei einer extensiven Beweidung mit Schafen oder Ziegen ist die Besatzdichte so zu wählen, dass der Fraß ein Muster von kurzrasigen (Nahrungssuche) und stellenweise langrasigen Strukturen (Nestanlage) gewährleistet; gegebenenfalls sind kleine Inseln oder die Parzellenränder zur Verhinderung von Trittverlusten der Brut auszuzäunen. Der Weideauftrieb erfolgt ab Anfang August. Für die Umzäunung sind zur Schaffung von Sitzwarten anteilig Holzpflöcke zu verwenden.

4.9.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Strukturreiches Extensivgrünland" hat auf der Teilfläche mit der Bezeichnung 2 die erste Mahd ab Mitte/Ende Juni und die zweite Mahd nach dem 01. September zu erfolgen. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen. Vor Durchführung der ersten Mahd sind die betroffenen Bereiche auf Brutvorkommen des Schwarzkehlchens zu überprüfen. Im Falle von vorhandenen Bruten sind die betroffenen Bereiche von der Mahd oder Beweidung auszusparen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig.

**4.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen**

4.10.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und darüber hinaus die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Bluthänfling, Goldammer, Stieglitz, Feldlerche, Schwarzkehlchen, Fledermäuse und Zauneidechse innerhalb sowie in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.

4.10.2 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.

4.10.3 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.10.4 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:5 auszugleichen.

4.10.5 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September ist der gesamte bisher ackerbaulich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen für Vögel einstellen können. Zudem sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachliche qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4.10.6 In Grünlandbeständen sowie im Bereich der Feldraine innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) ist die Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Hierzu sind Pfosten mit einer Endhöhe von 1,5 m in einem 10 m-Raster einzuschlagen und am oberen Ende mit Flatterband zu versehen. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.

4.10.7 Der Eingriffsbereich (Plangebiet) ist durch die Aufstellung einer temporären und überkletterungssicheren Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zur Verhinderung des Einwanderns von Zauneidechsen aus dem Umfeld zu sichern. Im Eingriffsbereich vorhandene Zauneidechsen sind in das zuvor vorbereitete und funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist vorübergehend mit einer für Reptilien überkletterungssicheren Barriere zu umzäunen, um ein direktes Abwandern der umgesiedelten Zauneidechsen zu verhindern. Die Umsiedlung hat an mindestens zehn Fangterminen über eine gesamte Vegetationsperiode zu erfolgen. Innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) sind Flächen mit einer Eignung als Reptilienhabitat während der Umsiedlungsarbeiten in ihrer Habitateigenschaft durch das schrittweise Entfernen von Versteckmöglichkeiten und regelmäßiger Mahd zu degradieren. Die Arbeiten sind ökologisch zu begleiten. Die Umsiedlung ist durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen. Im Rahmen der Durchführung des erforderlichen Monitorings hat eine Dokumentation zum Fang und zur Umsiedlung der Zauneidechsen, zur Herstellung und Funktion der CEF-Maßnahmen sowie zur fachgerechten Pflege des Ersatzhabitates zu erfolgen.

4.10.8 Als Ersatz für betroffene Quartiere von Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sind vorlaufend mindestens drei geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.10.9 Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit sowie der Durchführung der erforderlichen Pflege der Ersatzhabitate für Zauneidechse, Bluthänfling, Feldlerche, Schwarzkehlchen und Fledermäuse ist ein fünfjähriges Monitoring durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde einmal jährlich vorzulegen.

4.10.10 Die Baufeldfreimachung sowie die Bauarbeiten im Eingriffsbereich (Plangebiet) sind ökologisch zu begleiten.

**4.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

4.11.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten ist für die funktionale Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

4.11.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

**4.12 Immissionsschutz und DIN-Vorschriften**

4.12.1 Die Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen mit einer entsprechenden Emissionskontingentierung erfolgt im Verhältnis zu den Gewerbegebietsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden" der Stadt Rödermark von 2015.

4.12.2 Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (DIN 4109-1:2018-01) und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (DIN 4109-2:2018-01) vom Januar 2018 sowie die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (DIN 45691:2006-12) vom Dezember 2006 und die Schalltechnische Untersuchung der Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH vom 11.05.2023 können im Fachbereich Bauverwaltung, Fachabteilung Stadtplanung, der Stadt Rödermark eingesehen werden.

**4.13 Artenauswahl**

**Artenliste 1 (Bäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre - Feldahorn | Quercus petraea - Traubeneiche |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Quercus robur - Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Tilia cordata - Winterlinde |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |

**Artenliste 2 (Sträucher):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina - Hundsrose |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen | Salix caprea - Salweide |
| Frangula alnus - Faulbaum | Salix purpurea - Purpurweide |
| Genista tinctoria - Färberginster | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche | |

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris - Heidekraut | Lonicera nigra - Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitte | Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt |
| Cornus florida - Blumenhartriegel | Magnolia div. spec. - Magnolie |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Malus div. spec. - Zierapfel |
| Deutzia div. spec. - Deutzie | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia - Forsythie | Rosa div. spec. - Rosen |
| Hamamelis mollis - Zaubernuss | Spiraea div. spec. - Spiere |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie | Weigela div. spec. - Weigelia |

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde | Lonicera spec. - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe | Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu | Polygonum aubertii - Knöterich |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis - Blauregen |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.02.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.02.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Heimatblatt Rödermark.

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Rödermark, den ___.___._____

____________

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __.__.____

Rödermark, den ___.___._____

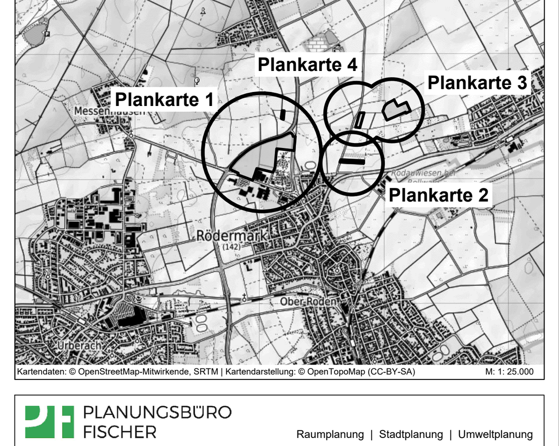
____________

Bürgermeister

**Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden**

Bebauungsplan A32

"Gewerbegebiet Kapellenstraße"




Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000


PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de


Entwurf

| | |
|---|---|
| Stand: | 03.11.2021 |
| | 31.05.2023 |
| | 24.07.2023 |
| Projektleitung: | Adler, Schenk |
| CAD: | Schneider |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |
| Projektnummer: | 21-2450 |