Planzeichnung

Kartengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, UTM-Koordinaten, Februar 2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

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

GRZ – maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,8

BMZ – maximale Baumassenzahl, z.B. 10,0

$OK_{Geb.}$ – Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt 152 m üNN; hier: Oberkante Gebäude

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anschluss an die Verkehrsflächen: Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB – Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Lärmschutzwand h = 6,0 m

Sonstige Planzeichen

Hochspannungsleitung Bestand

Bauverbotszone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtfelder

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis

Lichtschutz: Aufschüttung/Wall h=1,5m

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Polygonpunkt

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Flur 19 – Flurnummer

59 – Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

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

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

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

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

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

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

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

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist 152 m ü. NN.

2.1.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt, sofern sie mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung angelegt und dauerhaft begrünt werden.

3 Verkehrsflächen / Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Sichtfelder im Bereich der beiden Zufahrten zur Kreisstraße 181 sowie am Knotenpunkt B445 / K 181 sind von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 Höhe freizuhalten.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach 4.2 mit ein.

4.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (nachfolgend „Grünfläche“ genannt) sind zu mindestens 40 % und höchstens zu 60 % ihrer Fläche gleichmäßig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
- pro 400-450 m² Grünfläche ein hochwüchsiger Laubbaum nach Artenliste C8.1 und 2. Abstand untereinander: mind. 12 m. Alle Baumpflanzungen haben innerhalb des umfriedeten Bereichs nach 4.1 zu erfolgen.
- pro 1.000 m² Grünfläche zwei Strauchgruppen à 150-200 m², jeweils bestehend aus Sträuchern und Heistern der Artenliste C8.4 und 5. Pro 50 m² einer Strauchgruppe sind 25 Heister oder Sträucher zu pflanzen (= 1 Strauch / 2 m²). Für Strauchpflanzungen auf Grünflächen außerhalb des umfriedeten Bereichs sind ausschließlich Arten der Liste C8.5 zu verwenden.

4.3 Die nicht von Strauchgruppen überstellten Flächenanteile der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind als Grünland (Frischwiese oder Magerrasen) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich zwischen Mitte Juni (Wiesen) und Mitte Juli (Magerrasen), Wiesen ein zweites Mal in der zweiten Septemberhälfte, unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen. Ausgenommen hiervon sind jeweils 2 m breite Streifen am Übergang zu Gehölzgruppen, die abschnittweise alle zwei Jahre zwischen Mitte September und Ende Oktober zu mähen sind. Die Schnitthöhe ist generell auf 4-6 cm über dem Boden einzustellen. Düngung oder das ersatzweise Mulchen sind unzulässig.

4.4 Auf den Flächen nach 4.3 sind zusätzliche mindestens 10 Kleinhabitate für Insekten und Reptilien anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Als Kleinhabitat gelten Lesesteinhaufen, Totholzhaufen sowie Sandlinsen, -hügel und -haufen mit Steilwand (jeweils unter Verwendung stark schluffiger Substrate). Die Habitate sind auf den nicht an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Teilen der Grünflächen zu errichten und sollen in ihrer Gesamtheit eine Fläche von mindestens 1.000 m² einnehmen.

4.5 Sämtliche Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind in Anwendung des § 40 Abs. 1 BNatSchG unter ausschließlicher Verwendung von Pflanz- bzw. Saatgut aus regionaler Herkunft durchzuführen. Als „regional“ gilt im Sinne der naturräumlichen Gliederung die Region 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“, bei Saatgut das hierunter fallende Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“. Alle Saat- und Pflanzflächen sind ausschließlich mechanisch zu pflegen. Die Schnitthöhe bei Ansaatflächen ist auf 3-5 cm einzustellen. Der Einsatz von Pestiziden ist verboten; der Einsatz von Düngemitteln ist nur im Ausnahmefall und im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erlaubt.

4.6 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampfhochdrucklampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen (Lichtfarbe unter 4000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

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

5.1 Passiver Schallschutz
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Für den Geltungsbereich wird flächendeckend ein maßgeblicher Außenlärmpegel La von 70 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

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

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Wölfersheim eingesehen werden.

5.2 Aktiver Schallschutz
Aus Gründen des Schallschutzes ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes auf dem Betriebsgelände im südlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE) in der Ausführung als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über dem Niveau der befestigten Betriebsflächen erforderlich (vgl. Planzeichnung).
Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.

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

6.1 Pro 5 PKW- oder LKW-Stellplätze in den Freianlagen ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber außerhalb von Flächen nach C3.2, zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste 1 in C8.1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

6.2 Zusätzlich zu den Anpflanzungen nach 6.1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber außerhalb von Flächen nach A4.2, 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste C8.1. Der Mindest-Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

7 Ausnahmsweise kann der Kompensationsbedarf für das Gewerbegebiet (GE), der sich unter Beachtung der Festsetzungen zu 4.1, 4.2., 6.1 und 6.2 aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ergibt, pro Quadratmeter begrünter Dachfläche innerhalb des GE um 13 Punkte verringert werden, wenn eine dauerhafte Dachbegrünung durchgeführt wird. Voraussetzung für eine Anrechnung ist, dass die Dachbegrünung einen Dachflächenanteil von 10 % des jeweiligen Gebäudes nicht unterschreitet. Begrünte Flächen, die vertikal projiziert von Aufbauten wie Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind nicht anrechenbar.

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

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

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

Dach- und Fassadenflächen sind in nicht spiegelnden Materialien auszuführen.

Als Fassadenfarben sind, von unten nach oben heller werdend, gedeckte Farbtöne (z.B. Graualuminium, Weißaluminium und Grauweiß, alles matt) in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 9007, 9006 und 9002 aufsteigend) zu verwenden.

Grelle Farben sind in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 5005 Signalblau nur mit einem Anteil von maximal 5 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. An den zur BAB sowie zur Bundes- und Kreisstraße zugewandten Seiten sind keine grellen Farbtöne zulässig.

Bei Gebäuden, die über die Eingrünung (Endhöhe) ragen, muss durch entsprechende Farbgebung gewährleistet werden, dass deren Kubatur optisch aufgelöst wird bzw. diese sich in das Landschaftsbild einfügt.

2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe (bzw. Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 7 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszonen der BAB A 45 (40m), der Bundesstraße 455 (20m) und Kreisstraße 181 (20m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Auch Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

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

3.1 Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune in grau oder grün bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzelemente sind unzulässig. Sofern die Grünfläche nach A 4.2, auf der die Einfriedung erfolgt, eine Breite von mindestens 7 m aufweist, hat diese zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zu wahren, sonst von 3 m.

C) Kennzeichnungen und Hinweise

1 Bodendenkmäler

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4. Vor Erschließung des Plangebiets sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Der Umfang und die Ausführung der Arbeiten werden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises festgelegt; die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

2 Altlasten

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

3 Baufreihaltezone

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

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

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

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Angemerkt sei, dass durch die Planung Geländehöhen in der Bauverbotszone geändert werden müssen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Innerhalb der gesetzlich geregelten Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

3.4 Baumpflanzungen müssen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie zum passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme RPS 2009, aber mindestens 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend) einhalten müssen und ausschließlich der Unterhaltungslast der Gemeinde / Grundstückseigentümer obliegen.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 7. Februar 1929 (Hessisches Regierungsblatt 33) und in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92 S. 2836 vom 9. November 1992). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

5 Versickerung von Niederschlagswasser

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

6 Artenschutz

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

V1 Die Erschließungsarbeiten sind unter einer Umwelt-Baubegleitung durchzuführen, um mögliche Feldhamster-Vorkommen baubegleitend zu überprüfen. Sollte ein solches Vorkommen angezeigt sein, ist ein Baustopp vorzunehmen bis die Umsiedlung der Tiere auf geeignete Flächen erfolgt ist.

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

V3 Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig regelmäßig einer bedarfsorientierten oberflächlichen Bodenbearbeitung zu unterziehen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können. Alternativ zulässig ist die vorübergehende Einsaat von Gras und dessen Pflege, sofern die Ansaat im Herbst erfolgt.

V4 Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen sind diese durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

V5 Für Gebäudeverglasungen ist UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, zu verwenden.

7 Lichtemissionen

Gemäß dem Ergebnis der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie ist entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Plangebiets ein 1,5 m hoher, bepflanzter Erdwall zur Abpufferung von Lichtemissionen durch Kfz-Scheinwerfer in das Vogelschutzgebiet "Wetterau" zu errichten. Er kann in das Gewerbegebiet sowie in die Grünflächen und Bepflanzungen nach 4.2 integriert werden.

8 Artenlisten für Anpflanzungen

8.1 Artenliste 1 (Bäume für Stellplatzflächen): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20

Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		

8.2 Artenliste 2 (Bäume für Grünflächen): Pflanzqualität: Sol. oder H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Sandbirke		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume:	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus avium	- Süßkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus domestica	- Speierling
Quercus petraea	- Traubeneiche		

8.3 Artenliste 3 (Bäume für Ausgleichspflanzung Kreisstraße):Pflanzqualität: H., 3 x v., > 20

Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		

8.4 Artenliste 4 (Sträucher und Heister für Grünflächen):
Mindest-Pflanzqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei., 2 x v., 150-200

Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

8.5 Artenliste 5 (Sträucher für Grünflächen außerhalb der Umzäunung):
Mindest-Pflanzqualität: Str., v. 100-150

Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn	Salix aurita	- Ohrweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix viminalis	- Korbweide
Rosa arvensis	- Ackerrose	Salix triandra	- Mandelweide
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Rosa gallica	- Essigrose		

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	27.03.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	31.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.12.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	18.12.2017 19.01.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	14.02.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	21.12.2018 01.02.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am	29.03.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	08.04.2019 13.05.2019
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	27.06.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am	14.02.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	24.02.2020 15.03.2020
Die Bekanntmachung wird unterbrochen ab dem	16.03.2020
Die Bekanntmachung der Unterbrechung der erneuten Offenlage erfolgt am	20.03.2020
Die Bekanntmachung der Fortführung der erneuten Offenlage erfolgt am	01.05.2020
Die fortgesetzte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	11.05.2020 05.06.2020
Der geänderte Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	02.07.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten im *Gemeindespiegel*.

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

Wölfersheim, den ___.___.______

____
Bürgermeister

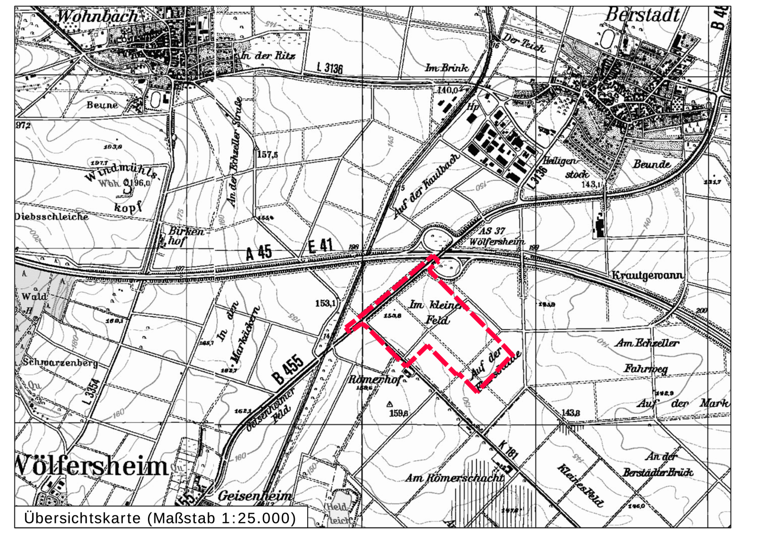
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __.__.____

Wölfersheim, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan
"Logistikpark Wölfersheim A 45"



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung	
Stand:	01.12.2017, 06.10.2018, 14.11.2018, 27.03.2019, 04.06.2020, 18.07.2019, 17.12.2019, 15.01.2020, 10.06.2020
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Isik / Schl.
Maßstab:	1 : 2000

Verfasser:
Plan ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com