



ZEICHENERKLÄRUNG

	bauliche Anlage
	Flurstücksgrenze
	i.B. 20/13
	i.B. Fl. 1
	Flurstücksgrenze
	Flurnummer
	Landesgrenze
	alter Verlauf des Biotops
	jetziger Verlauf des Biotops (Unterlage Flurstücksgrenze)
	FFH-Gebiet „Eichacker und Herbach mit Nebengebäu“ (entnommen NATURSIC)
	Wald
	Parkplatz

festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (1) BauGB
	überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (GE) § 8 BauGB
	Lagefläche
	eingeschranktes Gewerbegebiet
	Ausstattungsfäche
	maximale Grundstückszahl § 16 (2) 1. BauVO
	maximale Grundfläche § 16 (2) 1. BauVO
	maximale Höhe der Gebäude über Bepflanzung § 16 (2) 4. BauVO
	Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung § 16 (3) BauVO
	offene Bauweise § 22 (2) BauVO
	abwärtende Bauweise § 22 (4) BauVO
	Baugrenze § 23 (3) BauVO
	Grenze der Fläche, die von der Bepflanzung freizuhalten ist (20m zum äußeren Fahrbahnrand) § 9 (1) 11. BauGB
	Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11. BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11. BauGB
	Elektrizität
	Fläche für Stellplätze § 9 (1) 14. BauGB
	Wasserfläche: Löschwasserloch § 9 (1) 16. a) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leinwandrecht belastete Fläche § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Stadt Oberzell
	Anpflanzung standortförmiger großstämmiger Laubbäume 1. Ordnung (z.B. Esche, Ahorn) § 9 (1) 25. a) BauGB
	Fläche zum Anlegen einer dauerhaften Kräuterrasse mit regionalem Saatgut § 9 (1) 25. a) BauGB
	Erhaltung vorhandener Laubbäume § 9 (1) 25. b) BauGB
	Erhaltung vorhandener Laubgehölzbestände § 9 (1) 25. b) BauGB
	Erhaltung vorhandener Laubgehölzbestände § 9 (1) 25. b) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
	Entwicklung eines Umrundungsstreifens (Erhaltung von jugendlicher Nutzung, abschließendes Mähd in Abständen von mindestens 3 Jahren in Spätwinter)
	Entwicklung von Auwald als Wiederstandortfläche für die über entsprechend artspezifischer Entwicklungskonzept

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 (1) 1. BauGB

	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Verunsicherung bei Grundwasser- Hochwasserereignis sind
--	--

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. der BauVO

Artförmige Immissionen wie Lärm, Staub, Gerüche etc. sind den jeweiligen Baugrenzungslinien abzugleichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO sowie zwei Gewerbegebiete, GE 1 und GE 2 gem. § 8 BauVO festgesetzt.

GE 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet

Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauVO

Von den nach § 8 Abs. 3 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierten und weiterverarbeiteten Betriebs
- Tankstellen

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Arbeits- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 in dem Bebauungsplan allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplans erhalten bleibt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vertragsstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausweisungsfäche darf den im Betrieb hergestellten Gegenständen, die Lagerfläche den mit der Hauptnutzung des Betriebs in Zusammenhang stehende nicht wasserführende Materialien, Baumrämme, Hackholz und Hackenschnitt.

GE 1 - Gewerbegebiet

Lagefläche im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Nr. 1 mit der Hauptnutzung des Betriebs im Zusammenhang stehende Materialien; Zulässig sind nicht wasserführende Güter: Baumrämme, Hackholz und Hackenschnitt

GE 2 - Gewerbegebiet

Von den nach § 8 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierten und weiterverarbeiteten Betriebs
- Tankstellen außer als Eigenverbrauchsstellen gemäß § 2 Abs. 12 AuSv mit einem Verbrauch von 100 m³ pro Jahr

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vertragsstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. der BauVO

GE 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1. BauVO maximal 500 qm festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4. BauVO beträgt 18 m, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassade, ausgehend von den vorhandenen Gelände.

GE 2 - Gewerbegebiet

Die Grundstückszahl ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1. BauVO mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4. BauVO beträgt maximal 12 m, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassade, ausgehend von den vorhandenen Gelände.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §§ 22 und 23 BauVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Gebiet GE 2 ist offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist abwärtsbauweise (s) gemäß § 22 Abs. 4 BauVO festgesetzt, es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Außenwandhöhe über 50m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauVO festgesetzt, sie können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Windlöcher usw. gemäß § 23 Abs. 2 (2) Teil 1) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6,0m sind.

4 Zulässigkeit von Nebengebäuden, Stellplätzen und Gärten, § 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB

Der Verstoß des Gebietsdarüber Nebengebäuden nach § 14 Abs. 2 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb nur in dafür festgesetzten Bereichen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Bebauungsplanung der Stadt Oberzell zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Gärten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5 Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10. BauGB

Gem. § 23 HStVG gilt entlang der L2311 ein Anbauverbot für Hochbauten, Parkplätze, Werbeanlagen und Lagerflächen in 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Vorhandene Anlagen haben Bestandrecht.

6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur übergeordneten Straße L2311 festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückerfahrten nicht zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

7.1 Baurechtliche Maßnahmen (Röden von Gehölzen, Errichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschneiden und Lagern des Oberholzes) sind zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der gewöhnlich definierten Bau- und Sektord) durchzuführen (§§ 29 Abs. 5 Nr. 2 und 4 Abs. 1 NaturschG).

Maßnahmenentwerfer: Sollte aus zureichenden Gründen die zeitliche Befreiung nicht eingehalten werden können, sind die potenziellen Bruchstellen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (wie auch den begrenzten Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Auflegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Geböde zu befreien. Vorlaufzeit ist bei der UMG ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

7.2 Während der Baurechtlichen Maßnahmen ist die regelmäßige Entsorgung des Bedarf festlegende Begleitung durch einen geschulten Ökologen (biologische Bauleitung) zu regeln, um unvorhergesehene Vorkommen geschützter Arten zu sichern und umzusetzen.

7.3 Beschädigung der Ausführungsgänge: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (3) HBO und des § 1 der Verordnung über die äußere Gestaltungsbedingungen baulicher Anlagen in der Bauabstimmung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschließen gemäß § 81 HBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Bei Neubauten sowie bei Umbauten bestehender Gebäude sind ausschließlich eine braune, nicht spezialgepolte Dachmaterialien zulässig (Ausnahmen: Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Bleichebleche, Wellbleche, auch durch Leuchten angeordnete Wellbleche, dürfen eine Größe von 6 m nicht überschreiten und nur bei unbedingter Gebäudefläche zulässig. Unbedeckte Wellbleche dürfen eine maximale Größe von 12 m nicht überschreiten. Von Wellblechen darf keine ständige Bebauung für beschriebene Nutzungen ausgehen.

2. **Einrichtungen (Mauern, Zäune, Hecken usw.), § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO**

An Grundstücksgrenzen sind Zäune aus Metall (Stahlblech- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. **Gestaltung von Stellplätzen und Gärten, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO**

Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen, die Entwässerung ist in die örtliche Kanalisation anzuschließen.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die Flächen, die einer ständigen Verunsicherung unterliegen und/oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen.

5. **Verweiden / Verstreuen von Niederschlagswasser**

Unbedecktes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwassererzeugung zu verwenden. Nicht verwendbares Niederschlagswasser ist dem Dach abzuführen oder, wenn der Grundwasserstand nicht zu hoch ist, in den Boden abzugeben. Vor einer Einleitung in den Bach oder der Verunsicherung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beurteilung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Vor der geplanten Verunsicherung oder dem Erstellen von nicht schädlich belasteten Niederschlagswasser in den Bach ist die entsprechende Kläranlage beim Kreiswasserwerk des Oberrheingebietes, Untere Wasserwerke, einzulösen.

7.10 Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme): Als Ersatz für die Verluste jedes potentiellen Quartiersbaus (vgl. dazu die Karte 1) sind funktionale Umfeld jeweils ein Fledermauskasten Typ TPF sowie eine Fledermauskasten Typ ZPF (Fa. Schwäger) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorläufig zum Eingriff erfolgen. Die Standorte der Hilfgelände sind der UMG im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.11 Bauliche Bearbeitung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme): Im funktionalen Umfeld sind je Quartiersbau (s. dazu die Karte 1) und funktionale Umfeld jeweils ein Fledermauskasten Typ TPF sowie ein Fledermauskasten Typ ZPF (Fa. Schwäger) anzubringen. Eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UMG erhält einen Bericht als Vorlage zur Umsetzung.

7.12 Einbau von Quartierskästen (Fledermauskasten) als Ersatz für die Verluste von natürlichen Quartierskästen durch Gebäudeterbau und entsprechende Hilfgelände im funktionalen Umfeld sind zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartiersersatz für synanthrop adaptierte Fledermauskästen zu ermöglichen, sind für diese Artprojekte jeweils vier Spezialkästen in die oberen Hauswandbereiche jedes Neu- oder Umbaus einzubauen. In dem geplanten Einbau sollte allerdings die Verteilung der Kästen ausgeglichen werden; zu verwenden sind Fledermauskästen des Typs 1F oder 2F (Fa. Schwäger), ein gruppenhafter oder kolonnenartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationsverlust zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.13 Installation von Nistkästen (CEF-Maßnahme): Als Ersatz für die Verluste jedes potentiellen Quartiersbaus (s. dazu die Karte 1) sind funktionale Umfeld jeweils ein Nistkasten Typ 1B und Nistkasten Typ 1M (Fa. Schwäger) zu installieren. Die Standorte der Hilfgelände sind der UMG im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.14 Bauliche Bearbeitung von Nistkästen: Im funktionalen Umfeld sind zu bevorzugen (auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauliche vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhler (jeweils zwei Nisthöhlen 1B und zwei Nisthöhlen 1M, Fa. Schwäger) anzubringen, eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabenbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UMG erhält einen Bericht als Vorlage zur Umsetzung.

7.15 Einbau von Nistkästen: Als Ersatz für Brutplatzverluste von Gebäudeterbau durch Gebäudeterbau, sind entsprechende Hilfgelände zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartiersersatz für synanthrop adaptierte Vögelarten zu schaffen, sind für diese Artprojekte vier Nistkästen in die oberen Hauswandbereiche eines jeden Neu- oder Umbaus einzubauen, zur Umsetzung der unterschiedlichen Anforderungen der betroffenen Vögelarten sind jeweils zwei Nistkästen Typ 2I (Geißel), Haupterlöser und zwei Nistkästen Typ 2S (Zinken; Haupterschauer, Buchholz) der Fa. Schwäger zu installieren, die Maßnahmeumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.16 Fang und Umsetzung betroffener Individuen: Vor jedem Baubeginn (Beginn des Erdarbeiten, Abschneiden des Oberholzes) sind die im jeweils benutzten Baufeld vorhandenen Aukippenarten zu fangen und in geeignete Netze zu fassen. Hierzu sind vor allem künstliche Vertiefungen anzubauen, die geeignete Versteckmöglichkeiten bieten und regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Maßnahme muss durch fachlich qualifiziertes Personal erfolgen, der UMG ist ein Ergebnisbericht vorzulegen.

7.17 Zuweisungsfächen: Da nicht auszuschließen ist, dass Aukippenarten aus den Umgebungsfächen in zulässige Baufeldbereiche einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (unintentionale Vertiefungen), sind die (jeweils behaltbaren) Baufelder mittels eines mobilen Fließbandes zu den angrenzenden (unzulässigen) Siedlungsflächen hin abzusichern. Die ständige Freigängigkeit durch Einleitung einer fachlich qualifizierten Person, die festgelegte Umsetzung der Baubeginn gegenüber der UMG in Berichtform nachzuweisen.

7.18 Schaffung von Ersatzhabitats: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Aukippenarten, aber auch zur Schaffung von unmittelbaren Habitatersatz für die umgebenden Netze sind innerhalb der Planungsfläche Habitatstrukturen für die Art herzustellen. Alternativ können vorhandene Habitatstrukturen struktural optimiert werden, um eine größere Strukturgröße zu ermöglichen. Eine Kombination der räumlichen Lage sowie der zu entwickelnden strukturellen Eigenschaften muss in einem geeigneten Plan erfolgen (fachspezifische Ausführungsplanung oder Kompensationskonzept); die Maßnahme ist vor dem ersten Baubeginn zu realisieren.

7.19 Zum Schutz der Infrastruktur und für die Außenabluftung mindestens geschlossene Gehäuse mit LED, 1800 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur (warmweißes LED) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu dimensionieren, dass sie nur nach unten abstrahlt, dies gilt auch für Fassadenbeleuchtung an Gebäuden oder Wohnhöfen.

7.20 Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Realisierung des Baubeginns umzusetzen. Eine Abnahme der Maßnahmen ist in einem entsprechenden Termin unter Teilnahme der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Über den Umsetzungsprozess der Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde jährlich zu informieren.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leinwandrecht belastete Fläche, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die durch Planbereichsflächen (GFL) mit einem Geh-, Fahr- und Leinwandrecht belasteten Flächen sind der Stadt Oberzell für die Hauptwasserleitung der Ortslage Schloßbach und Kälber sowie für Regenwasser für die Ortslage Schloßbach zu überlassen.

9 Erhaltungsforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Geböde mit Pflanzung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten sind Blüme und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzensaat sind die im Grundrissplan beigefügten Pflanzungen zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,0 m Entfernung von den unmittelbar benutzten Flächen freigestellt werden (DN 18 302). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumrassen von den Fernbedienungsmaßnahmen. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz aller anderen Versorgungsleitungen erlassen.

C Hinweise

1. **Bodenentwurf**

Wenn bei Erdarbeiten Bodenentwürfe bekannt werden, ist dies der hessenkulturbau oder der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HStVG).

2. **Löschwasserloch**

Die Löschwasserentwurf ist über das örtliche Wasserentwässerungssystem anzuschließen. Zur Bodenbearbeitung muss ein Wasseremerge gem. DVGW A1600 mit 65 von 100 m für eine Löschtiefe von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllbehälter des Löschwasserentwässerungssystemes darf bei maximaler Löschtiefevermögen 1,5 bar nicht überschreiten.

Verordnung:

Die Löschwasserentwurf ist über das örtliche Wasserentwässerungssystem anzuschließen. Zur Bodenbearbeitung muss ein Wasseremerge gem. DVGW A1600 mit 65 von 100 m für eine Löschtiefe von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllbehälter des Löschwasserentwässerungssystemes darf bei maximaler Löschtiefevermögen 1,5 bar nicht überschreiten.

Achtung:

Löschwasser darf nicht in den Herbach abfließen, eine Löschwasserentwurf ist vorzusehen. Mögliche Entwürfe sind dem Gewässeramt mit einer Schweißausweisung, die den Standort angeht, gleichzeitig mitzuteilen. Ein weiterer Schutz kann eine Aufklärung, Verweigerung o. a. entlang der Biotopgrenze sein.

Flächen für die Feuerwehr:

Die DIN 14000 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

3. **Bodenstruktur**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes gem. § 202 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bodens, insbesondere des Oberbodens, vor Verunreinigung und Verdichtung vorzusehen. Auf die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Regeln und Vorschriften zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes ist hinzuweisen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufbaufähigkeit zu achten. Ergibt sich bei der Erdarbeiten Kontrolle, dass der Verlust einer schichtartigen Bodenveränderung vorliegt, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regionalplanungsamt Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Darmstadt, Oberzell, De. 41.5), Bodenstruktur, darüber hinaus ein Fachgutachter anzufragen heranzuziehen.

4. **Hochwasser / Grundwasserentwurf**

Am Herbach ist dabei kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 HWG ausgewiesen. Aufgrund der Nähe des Biotopgebietes zum Herbach ist jedoch bei einem größeren Hochwasserereignis eine potentielle Hochwassergefahr nicht auszuschließen.

In Geländebereichen muss keine Grundwasserentwurf mit Verunsicherung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO vorzusehen. Bei Unterhaltung von Gebäuden sind die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserfest zu machen (§ 12 HBO). Wer in ein bereits verunreinigtes oder verunreinigungsgefährdetes Gebiet hinabsteigt und keine Schutzvorkehrungen gegen Verunreinigung trifft, kann bei abtretenden Verunreinigungen keine Entschädigung verlangen.

Auf der Höhe des Baugrenzungslinien ist ein hydrologisches Gutachten zu erstellen. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in die baulichen Vorkehrungen einzubeziehen.

5. **Gewässer**

Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer (Herbach) werden gemäß § 25 HWG durch den Unterhaltungsbeauftragten der Stadt Oberzell durchgeführt.

6. **Kinderstutz**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und regenerativer Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind entsprechende Anlagen zulässig.

Planverfahren:

1. Aufgehoben gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hesseck in der Sitzung vom 17.12.2014.

2. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2015 in der „Oberzell aktuell“ bekannt gemacht.

3. Der beschlossene Vorverfahren hat gem. § 3 (1) BauGB zu jedermann Einseitig am 06.07. bis 07.08.2015 öffentlich ausgeschrieben. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 26.06.2015 in der „Oberzell aktuell“ bekannt gemacht.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzell besaß in ihrer Sitzung am 10.12.2018 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 2 (2) BauGB öffentlich auszugeben.

Die Flächen, die einer ständigen Verunsicherung unterliegen und/oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen. Die Flächen sind als Nichtüberbaubarer Bereich (NÜB) zu bezeichnen.

6. Die erneute öffentliche Auslegung des gebildeten Entwurfs gemäß § 4a (2) BauGB fand in der Zeit vom 14.10. bis einschließlich 15.11.2019 statt. Der Ort und die Dauer der erneuten Auslegung wurde am 04.10.2019 in der „Oberzell aktuell“ bekannt gemacht.

7. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Stadt Oberzell aufgrund des § 5 HBO und des § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 19.12.2019 in Sitzung beschlossen.

1.7. Oberzell:

Bürgermeister

8. Inhaltliches der Bebauungsplans und der baurechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HBO und gemäß § 10 (2) BauGB durch verbindliche Baumaßnahmen in der „Oberzell aktuell“ an

Oberzell:

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER Gemeinde Hesseck ab 2018: **Stadt Oberzell**
 Untere Sachgebiet 9 **Merkel 1**
 64740 Hesseck **64740 Oberzell**
 Tel.: 06068/7550705 **Tel. 06068 / 7550 900**

Bebauungsplan „Gewerbestr. Odenwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Digitale Planzeichnung: M 1:1000
 Datum: 20.12.2019