



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flur 20/13
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Landesgrenze
- alter Verlauf des Biotops
- jetziger Verlauf des Biotops (Unterlage Flurverteilung)
- FFH-Gebiet „Eichacker und Biotop mit Nebengebäuden“ (entnommen NATURSIC)
- Wald
- Parkplatz

festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (1) BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (GE) § 8 BauGB
- Lagefläche
- eingeschranktes Gewerbegebiet
- Ausstattungsfäche
- maximale Grundflächenzahl § 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 (5) BauVO
- offene Bauweise § 22 (2) BauVO
- abwärtende Bauweise § 22 (4) BauVO
- Baugrenze § 23 (3) BauVO
- Grenze der Fläche, die von der Bebauung 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 großblättriger 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 Umnutzungskonzepts (Erhaltung von jugendlicher Nutzung, abschrittweisem Mähd in Abständen von mindestens 3 Jahren im Spätherbst)
- Entwicklung von Auwald als Wiederstandortfläche für die über entsprechend artenschutzrechtlichen Entwicklungsprozess

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

Umgebung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Verunreinigung 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 Baugewährungen abzusichern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO sowie zwei Gewerbegebiete, GE 1 und GE 2 gem. § 8 BauVO festzusetzen.

GE 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet

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

Von den nach § 8 Abs. 2 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, Hackstöcke und Hackenschnitt.

GE 2 - 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, Hackstöcke und Hackenschnitt

GE 3 - 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 tatsächlichen Fassade, ausgehend von den vorhandenen Gelände.

GE 2 - Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl 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 tatsächlichen 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 abwärtsende Bauweise (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) BauVO 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 Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10. BauGB

Gem. § 20 HStVG gilt entlang der L2311 ein Auenbereich für Hochbau, Parkplätze, Weiteanlagen 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 Brä- und Sätzeit) durchzuführen (§§ 29 Abs. 5 Nr. 2 und 4 Abs. 1 NaturschG).

Muldenmaßnahmen: 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. Sollten ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (wie auch den begrenzten Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Laufen der Jungvögel abzusichern, um danach unmittelbar die Geböde zu befestigen. 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 Baurechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HGO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (3) HGO sind des § 1 der Verordnung über die äußere Gestaltungsbedingungen baulicher Anlagen in der Bauabstimmung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossene Fassung.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO

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

Belastbare Verkehrsflächen, auch durch Leuchten angelegte Verkehrsflächen, dürfen eine Größe von 6 qm nicht überschreiten und nur bei unbedingter Gebäudefläche zulässig. Überhöhte Verkehrsflächen dürfen eine maximale Größe von 12 qm nicht überschreiten. Von Verkehrsflächen darf keine ständige Bebauung für beschriebene Nutzungen ausgehen.

2 Einfriedungen Mauern, Zäune, Hecken usw. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HGO

An Grundstücksöffnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Mauern zulässig.

zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stahlgitter- oder Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3 Gestaltung von Stellplätzen und Gängen § 81 Abs. 1 Nr. 4 HGO

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

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO

Die Flächen, die einer ständigen Verunreinigung unterliegen und/ oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind innerhalb des Niederschlagsbereichs mit dem Schutzschichtenkanal zu versehen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

5 Verweiden / Versinken von Niederschlagswasser

Unbeständiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwasserentwertung zu verwenden. Nicht verweidbares Niederschlagswasser ist dem Bebauungsplan zuzuführen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

Von Niederschlagswasser sind auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Vor der geplanten Verweidung oder dem Erstellen von nicht schädlich belasteten Niederschlagswasser in den Bebauungsplan ist der entsprechende Entwurf beim Kreisamtsrat des Oberrheingebietes, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

7.10 Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) Als Ersatz für die Verluste jedes potentiellen Quartars (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 Hilfgestelle sind der UMG im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.11 Bauliche Bebauung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) Im funktionale Umfeld sind je Quartar ein Fledermauskasten Typ TPF (Fa. Schwäger) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorläufig zum Eingriff erfolgen. Die Standorte der Hilfgestelle sind der UMG im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.12 Einbau von Quartarhöhlen (Fledermauskasten) Als Ersatz für die Verluste von natürlichen Quartarhöhlen durch Gebäudeteile sind entsprechende Hilfgestelle im Funktionsumfeld zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartarersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu ermöglichen, sind für diese Arttypen jeweils vier Spezialkästen in die oberen Hauswandbereiche jedes Neu- oder Umbaus einzubauen. In dem geplanten Einbau sollte allerdings die Verteilung des Gebäudes ausgeglichener werden, zu verwenden sind Fledermauskästen des Typs 1F oder 2F (Fa. Schwäger), ein gruppenhafter oder kolonnenartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.13 Installation von Nistkästen (CEF-Maßnahme) Als Ersatz für den Verlust jedes Höhlenraums (Brotbackenlöcher, Hohlwände etc.) sind funktionale Umfeld vorläufig zum Eingriff jeweils eine Nistkiste Typ 1B und Nistkiste Typ 1M (Fa. Schwäger) zu installieren. Die Standorte der Hilfgestelle sind der UMG im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.14 Bauliche Bebauung von Nistkästen Im Funktionsumfeld sind zu bevorzugen auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauliche vier Nistkästen für Höhlen- und Hohlwände (jeweils zwei Nistkästen 1B und zwei Nistkästen 1M, Fa. Schwäger) anzubringen, eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabenbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Gebäudeteil vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UMG erhält einen Bericht als Vorlagendokumentation.

7.15 Einbau von Nistkästen: Als Ersatz für Brutstättenverluste von Gebäudeteilen durch Gebäudeteile, sind entsprechende Hilfgestelle zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartarersatz für synanthrop adaptierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Arttypen vier Nistkästen in die oberen Hauswandbereiche eines jeden Neu- oder Umbaus einzubauen, zur Umsetzung der unterschiedlichen Anforderungen der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Nistkästen Typ 2I (Geleit), Hauptertrag und zwei Nistkästen Typ 2S (Zahnring, Hauptertrag, Buchholz) der Fa. Schwäger zu installieren, die Maßnahmeumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.16 Fang und Umsetzung bestimmter Individuen: Vor jedem Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten, Abschneiden des Oberholzes) sind die im jeweils benutzten Bauteil vorkommenden Aukipatzen zum Fang und in geeignete Habitat umzusetzen. Hierzu sind vor allem künstliche Verstecke anzubieten, 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 Zuweisungspflichten: Da nicht auszuschließen ist, dass Aukipatzen aus den Umgebungsfächchen in zulässige Bauteilebereiche emigrieren und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (unintentionale Verletzungen), sind die (jeweils behaltbare) Bauteile mittels eines mobilen Fotoapparates zu den angrenzenden (unzulässigen) Bauteilbereichen hin abzusichern. Die ständige Fehlführung erfolgt durch Einbringung 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 Aukipatzen, aber auch zur Schaffung von unmittelbaren Habitatersatz für die umgesetzten Individuen sind innerhalb der Baugrenze Habitatstrukturen für die Art herzustellen. Alternativ können vorhandene Habitatstrukturen struktural optimiert werden, um eine größere Strukturgröße zu ermöglichen. Eine Kombination der unterschiedlichen Lage sowie der zu entwickelnden strukturellen Gegebenheiten muss in einem geeigneten Plan erfolgen. (Interdisziplinäre Ausdrucksformulierung oder Kompensationskonzept) die Maßnahme ist vor dem ersten Baubeginn zu realisieren.

7.19 Zum Schutz der Habitatstruktur und für die Aufrechterhaltung naturnaher geschlossener Gebiete mit LER, 1800 bis maximal 3000 Kcal Farmpartikel (summierte LE) zu verwenden. Die Bebauung ist so zu realisieren, dass sie nur nach unten abstrahlt, dies gilt auch für Fassadenbebauung an Gebäuden oder Wohnhöfen.

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

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

Die durch Planzeichnung festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leinwandrecht zugunsten der Stadt Oberzell für die Hauptwasserleitung der Ortsteile Schönbach und Kallbach sowie für Regenwasserleitungen zu belasten.

9 Einbau von Wasserleitungen, Sanitär-, Strömungs- und sonstigen Bauleistungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind Planungsbau-, ein- und zweifach zu verhalten und zu pflegen.

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

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,0 m Entfernung von den unmittelbaren der Ortsteile Schönbach und Kallbach sind. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumrassen von den Fernmaßnahmen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz aller anderen Versorgungsleitungen ersatzlos.

B Baurechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HGO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (3) HGO sind des § 1 der Verordnung über die äußere Gestaltungsbedingungen baulicher Anlagen in der Bauabstimmung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossene Fassung.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO

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

Belastbare Verkehrsflächen, auch durch Leuchten angelegte Verkehrsflächen, dürfen eine Größe von 6 qm nicht überschreiten und nur bei unbedingter Gebäudefläche zulässig. Überhöhte Verkehrsflächen dürfen eine maximale Größe von 12 qm nicht überschreiten. Von Verkehrsflächen darf keine ständige Bebauung für beschriebene Nutzungen ausgehen.

2 Einfriedungen Mauern, Zäune, Hecken usw. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HGO

An Grundstücksöffnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Mauern zulässig.

zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stahlgitter- oder Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3 Gestaltung von Stellplätzen und Gängen § 81 Abs. 1 Nr. 4 HGO

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

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO

Die Flächen, die einer ständigen Verunreinigung unterliegen und/ oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind innerhalb des Niederschlagsbereichs mit dem Schutzschichtenkanal zu versehen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

Von Niederschlagswasser sind auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers durch diese auszuschließen.

5 Verweiden / Versinken von Niederschlagswasser

Unbeständiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwasserentwertung zu verwenden. Nicht verweidbares Niederschlagswasser ist dem Bebauungsplan zuzuführen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

Von Niederschlagswasser sind auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Vor der geplanten Verweidung oder dem Erstellen von nicht schädlich belasteten Niederschlagswasser in den Bebauungsplan ist der entsprechende Entwurf beim Kreisamtsrat des Oberrheingebietes, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

C Hinweise

1. **Bodenregister**

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodenregister bekannt werden, ist dies der hessenkulturbau oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSOG).

2. **Löschwasserloch**

Die Löschwasserentwertung ist über das örtliche Wasserentwässerungsschloß zu realisieren. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW A084016 10/05 von 1000 l für eine Löscharbeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllbehälter des Löschwasserentwässerungsschloßes darf bei maximaler Löscharbeitsumfang 1,5 ltr nicht unterschreiten.

Verordnung:

Die Löschwasserentwertung ist über das örtliche Wasserentwässerungsschloß zu realisieren. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW A084016 10/05 von 1000 l für eine Löscharbeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllbehälter des Löschwasserentwässerungsschloßes darf bei maximaler Löscharbeitsumfang 1,5 ltr nicht unterschreiten.

Abbau:

Löschwasser darf nicht in den Bebauungsplan abfließen, eine Löschwasserentwertung ist vorzuziehen. Mögliche Einbauten in das Gewässer sind mit einem Schutz auszustatten, der im Brandfall umgehend geschlossen wird. Ein weiterer Schutz kann eine Aufkantung, Verwallung o.ä. entlang der Biotopgrenze sein.

Flächen für die Feuerwehr:

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

3. **Bodenstift**

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, Regelwerke und Verfügungen zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes zu hinweisen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufbaufähigkeit zu achten. Eingriffe sind bei der Erdarbeiten, Kanalarbeiten, die den Verlust einer schichtartigen Bodenveränderung betreffen, sind diesen umgehend der zuständigen Behörde, dem Regionalreferat Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Darmstadt, Oberzell, De. 41.5), Bodenstiftung, Oberzell, bekanntzugeben. Darüber hinaus sind Fachgutachten anzufragen heranzuziehen.

4. **Hochwasser / Grundwasserhöhen**

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

Im Geltungsbereich muss keine Grundwasserstände mit Verunreinigungen gemessen werden. Bei Unterbrechung von Gebäuden oder Keller mit HfB von baulicher Vorkehrung grundwasserabschneidend werden (§ 12 HfB). Wer in ein bereits verunreinigt oder verunreinigungsgefährdetes Gebiet hinabsteigt und keine Schutzvorkehrungen gegen Verunreinigung trifft, kann bei abtretenden Verunreinigungen keine Entschädigung verlangen.

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

5. **Gewässer**

Umkehrmaßnahmen am Gewässer (Biotop) werden gemäß § 25 HWG durch den Unterabteilungsleiter, der Stadt Oberzell, durchgeführt.

6. **Kinderstutz**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und regenerativer Energiequellen im Planungsbereich sind 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 Baugewährplan 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 Eintrag vom 06.07. bis 07.08.2015 öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 26.06.2015 in der „Oberzell aktuell“ bekannt gemacht.

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

Die Flächen, die einer ständigen Verunreinigung unterliegen und/ oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flächen sind innerhalb des Niederschlagsbereichs mit dem Schutzschichtenkanal zu versehen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

Von Niederschlagswasser sind auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers durch diese auszuschließen.

5. Verweiden / Versinken von Niederschlagswasser

Unbeständiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwasserentwertung zu verwenden. Nicht verweidbares Niederschlagswasser ist dem Bebauungsplan zuzuführen. Ein stabiler Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist im geeigneten baulichen Vorhaben nachfolgend zu verhindern.

Von Niederschlagswasser sind auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Vor der geplanten Verweidung oder dem Erstellen von nicht schädlich belasteten Niederschlagswasser in den Bebauungsplan ist der entsprechende Entwurf beim Kreisamtsrat des Oberrheingebietes, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

6. Die erneute öffentliche Auslegung des genehmigten 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 Baugewährplan wurde von der Gemeindevertretung der Stadt Oberzell aufgrund des § 5 HGO und des § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 19.12.2019 in Sitzung beschlossen.

1.7. Oberzell:

Bürgermeister

8. Inhalt des Bebauungsplans und der baurechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch verbindliche Baumaßnahmen in der „Oberzell aktuell“ an

Oberzell:

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER Gemeinde Hesseck ab 2018: **Stadt Oberzell**
 Untere Wasserbehörde 9 **Merkel 1**
 64740 Hesseck **64740 Oberzell**
 Tel.: 06068/7590705 **Tel. 06068 / 7590 900**

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

Digitale Planzeichnung: M 1:1000
 Datum: 20.12.2019