

# BEBAUUNGSPLAN " Gewerbegebiet Ober der Hardt "

## Teil B : Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

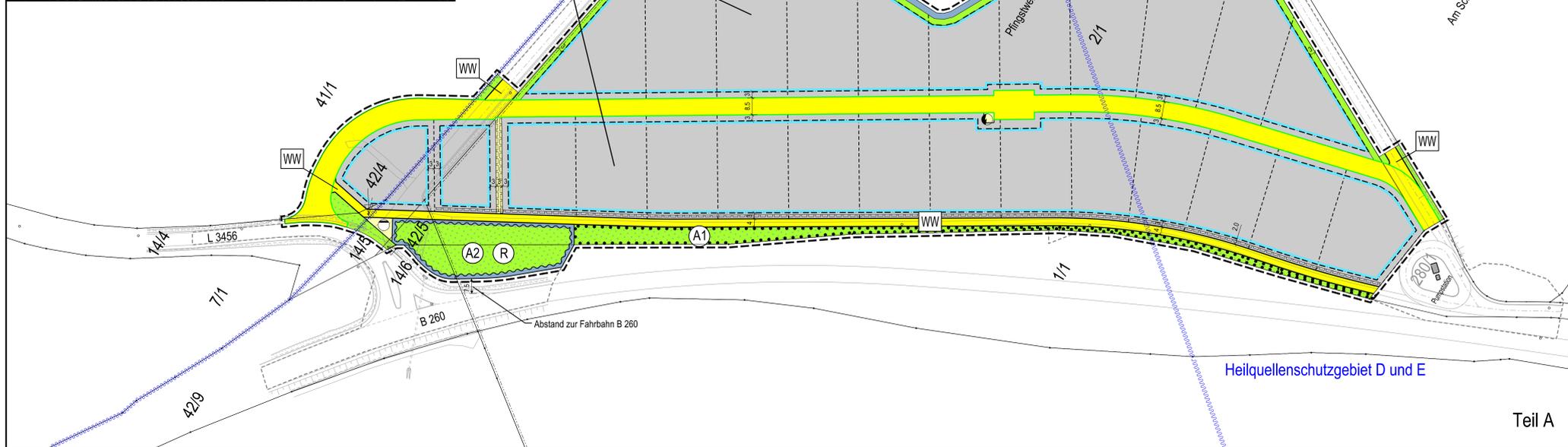
Gemeinde Heidenroth, Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 tlw., 5 tlw., 6 tlw., 7 tlw., 19 tlw., 20, 21 tlw.

- Anlage eines Laubwaldes aus Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden, Anteil = 71.550 m<sup>2</sup>
- Entwicklung einer Waldlichtung, Anteil = 3.000 m<sup>2</sup>



### Wasserschutzzone 3A

GE	a
0,7	III
FD/SD	FH <sub>max</sub> 12,0
PD	TR <sub>max</sub> 7,0



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	1,1	2,1
1) Art der baulichen Nutzung		
2) Bauweise		
3) Grundflächenzahl		
4) Zahl der Vollgeschosse		
5) Dachform		
6) Höhenbegrenzung		

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Die unter § 8 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bis auf § 8 Absatz 3 Nr. 3, BauNVO zugelassen. Ausnahmsweise wird pro Betriebsanlage 1 Wohneinheit zugelassen.

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
FH 12,0 m Firsthöhe als Höchstmaß  
TR 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

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

— Straßengrenzungsline  
— Straßenverkehrsflächen  
— Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

— Flächen für Versorgungsanlagen-Abfallentsorgung-Abwasserbeseitigung-Ablagerungen  
— Zweckbestimmung : Abwasser  
— Zweckbestimmung : Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

— öffentliche Grünflächen  
— private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Rückhaltebecken
- Außengebietentwässerung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Zweckbestimmung: Erhalt eines Gehölzstreifens
- Zweckbestimmung: Entwicklung einer Frischwiese

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flachdach, Satteldach, Pultdach
- Planzeichen ohne Normcharakter
- 42/4 Flurstücksnummer / Beispiel
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
- Wasserschutzzone 3A / Heilquellenschutzgebiet D und E

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung  
Im Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) sind die unter § 8 Abs. 3, Nr. 3 aufgeführten Vergütungsstätten nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe der Baukörper  
Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).

In Ausnahmefällen kann die zulässige Trauf- oder Firsthöhe der Gebäude durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzüge oder Lüftungsaufbaue überschritten werden. Diese Sonderbauteile müssen jedoch bezogen auf den Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein.

2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse  
Im Plangebiet sind pro Gebäude III Vollgeschosse zulässig. Der Ausbau des III. Geschosses ist als Staffelschoss zulässig.

#### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise zulässig. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 5.0 Zuordnung von Eingriffen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Alle Kosten die bei der Durchführung der Maßnahmen anfallen werden der Stadt Bad Schwalbach als Grundstückseigentümer und Vorhabensträger zu 100% zugeordnet.

#### 6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 7.0 Grünflächen

##### 7.1 Öffentliche Grünflächen

7.1.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
Erhalt einer Gehölzfläche (A1)  
Die Gehölzflächen entlang des Wirtschaftsweges sind zu erhalten. Pflanzlücken sind mit einheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Begründung) zu bepflanzen. Pro 2 qm ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

##### 7.2 Private Grünflächen

7.2.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Im Gewerbegebiet sind mindestens 60% der nicht befestigten Flächen des Grundstücks als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50% dieser Grünfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum auf 100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch auf 5 m<sup>2</sup> Fläche.

7.2.2 Fassadengrün (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Fensterfreie Fassaden über 30 m Länge sind durch Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.2.3 Dachbegrenzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Flachdächer unter 5° Dachneigung sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe der Begrünung soll 15 cm nicht überschreiten.

#### 7.3 Pflanzliste (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Bei Bepflanzungen sind einheimische Gehölzarten gemäß Artenliste (siehe Begründung) zu pflanzen. Freiflächen sind mit antochthonem Saatgut zu begrünen. Für die festgesetzten Gehölzplantagen gelten folgende Mindestqualitäten:

- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
- Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Abgestorbene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.

#### 7.4 Bepflanzung von privaten Stellplätzen

Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Pro 7 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung gemäß Artenliste mit einer Pflanzscheibe von mind. 2x2 m so zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird. Die zu pflanzenden Bäume sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 14-16 cm Stammumfang haben.

#### 8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 8.1 Entwicklung einer artenreichen Wiese

Südlich des Rückhaltebeckens auf der Fläche A2 ist eine 1000 m<sup>2</sup> große Frischwiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist zertifiziertes Saatgut der Herkunftsregion 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden. Die Mahd der Fläche hat einmal im Jahr (Ende September) zu erfolgen.

##### 8.2 Rückhaltebecken

Das 650 m<sup>2</sup> große Rückhaltebecken ist mit einer Extensivrasenmischung zu begrünen. Die Pflegedauer der Vegetation ist auf 2 Malen im Jahr zu beschränken. Zur Ansaat ist zertifiziertes Saatgut der Herkunftsregion 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden.

##### 8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

8.3.1 Anlage eines Laubwaldes  
Auf 71.550 m<sup>2</sup> ist in der Gemarkung Egenroth ein Laubwald aus Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden zu pflanzen. Es sind 1-jährige Heister von 40 - 60 cm Höhe zu pflanzen. Pro 10.000 m<sup>2</sup> sind 8.000 Gehölze zu setzen. Zu verwenden sind Gehölze aus den für den Forst üblichen Herkunftsregionen (siehe Begründung).

##### 8.3.2 Entwicklung einer Waldlichtung

Zur Extensivierung und Erhöhung der Artenvielfalt ist eine feuchte Grünlandfläche durch sukzessive Entwicklung aufzuwerten. Die 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist alle 5 Jahre durch Mulchen von Gehölzen freizuhalten. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß Hessische Bauordnung (HBO))

##### 1.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind abweichend von der HBO max. 2,50 m hohe Holzzäune sowie Draht- und Stahlmattenzäune oder Industriezäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden. Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 1.2 Stellplätze

Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind zur Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss mit versickerungsfähigem Pflaster oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

#### 1.3 Fassaden

Gebäude mit mehr als 50 m Fassadenlänge zum öffentlichen Straßenraum hin sind durch Bauteilversprünge oder Bauteileinschnitte zu gliedern. Diese müssen mindestens 10 m breit und 2 m tief sein.

#### 1.4 Dächer

Flachdächer dürfen eine Neigung von 5° nicht überschreiten. Geneigte Dächer dürfen eine Neigung von 22° nicht unter- und eine Neigung von 45° nicht überschreiten.

#### 1.5 Antennen, Satellitenempfänger, Werbeanlagen

Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfäuna zu minimieren. Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt. Werbeanlagen müssen zur L 3456 sowie zur B 260 einen Abstand von mind. 40 m zum äußeren Fahrbahnrand aufweisen.

#### 1.6 Regenwasserrückhaltung

Das auf den privaten Grundflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Regenrückhalteanlagen zu sammeln. Die Entleerung erfolgt gedrosselt mit Entleerung in den geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße. Das erf. Puffervolumen wird abhängig von der Grundstücksgröße unter Ansatz von 2,75 cbm Puffervolumen pro 100 qm max. möglicher versiegelter Fläche ermittelt. Der zulässige Abfluss wird anhand der festgelegten Regenabflussspende von q = 10 l/s\*ha wie folgt errechnet: Q<sub>z</sub> = A x 10 l/s\*ha. Die Regenwasserentwässerung der Grundstücke, wie oben beschrieben bedeutet eine Einleitbeschränkung in die öffentliche Kanalisation.

### III. HINWEISE

#### 1.0 Baugrund

Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.

#### 2.0 Altlasten

Bei Antreffen von offensichtlichen Altlasten während der Bauarbeiten ist unverzüglich das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie zu informieren.

#### 3.0 Bodenmerkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 4.0 Freianlagen

Zusammen mit den Planunterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freianlagengestaltungsplan erstellt werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist.

#### 5.0 Regenwasseranlagen

Bei der Installation von Regenwasseranlagen ist § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten und der Schutz des Anlagenbetreibers durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

#### 6.0 Schutzgebiete

Das Gewerbegebiet liegt in der Wasserschutzzone 3A und in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Schwalbach. Die zugehörigen Verordnungen sind zu beachten.

#### 7.0 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleiben und zu lagern.

#### 8.0 Versorgungsleitungen

Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

#### 9.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr

Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) sowie W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerkes zu beachten.

#### 10.0 Fassadengestaltung

Die Fassaden sollten nur in gedeckten Farbtönen angelegt werden.

#### 11.0 Lärmschutz

Gegen den Bausträger der B 260 und L 3456 können keine Ansprüche nach § 2 Abs. 2 der 24. Verordnung des BImSchG geltend gemacht werden.

### IV. Auflage

#### 1.0 Hessen Archäologie

Auf eine Maßnahme im Vorfeld der Bebauung kann verzichtet werden, wenn eine baubegleitende Untersuchung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt wird. Hierfür ist der Oberboden nach Anweisung der Fachfirma mittels einer flachen Baggerschaufel im Bereich des Bodenmerkmals abzuführen. Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

### I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Schwalbach hat am 18.05.1998 gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

### II. Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung und frühe Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 20.05.2016 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühe Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgte bis 04.09.2015 gem. Schreiben vom 03.08.2015 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 04.07.2016 gem. Schreiben vom 30.06.2016 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.01.2017 bis 24.02.2017 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 12.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 10.02.2017 gem. Schreiben vom 16.01.2017 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### IV. Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 10.02.2017 gem. Schreiben vom 16.01.2017 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### V. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Hessischen Gemeindeordnung von der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.2017 als Satzung beschlossen.

### VI. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Bad Schwalbach, den 14.09.2017

.....  
Bürgermeister

### VII. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.

Bad Schwalbach, den .....

.....  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748).

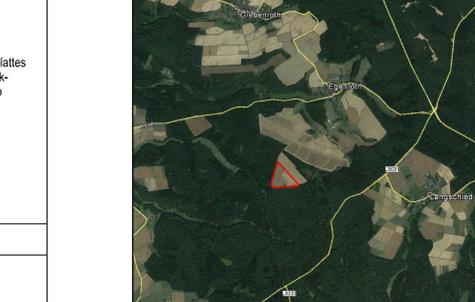
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S.44), zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. S.46, 180).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

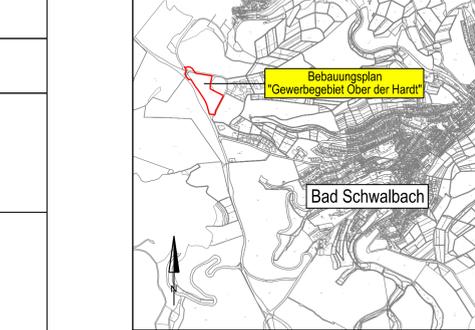
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 91 I S.1509).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. 1991 I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. 91 I S.2749).

### Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen



### Übersichtskarte Teil A



### Fassung zur Bekanntmachung nach §10/3 BauGB

3.	
2.	
1.0	Übersichtskarte
Ingenieurgesellschaft Weiland AG Beratende Ingenieure	
Marsill-He-Port-Platz 1 Zugspitzstraße 7	55270 Zornheim 65199 Wiesbaden
Telefon (0 61 36) 95 41-0 Telefon (06 11) 46 03 44	Fax (0 61 36) 95 41-28
Stadt Bad Schwalbach	Blatt: 1_0
Bebauungsplan	Ausfertigung
Gewerbegebiet : "Ober der Hardt"	Projekt-Nr.: 59.024.06
Lageplan	Zeichnungs-Nr.: 23.557
	Maßstab: 1 : 1000
	Datum: 12.09.2017
	Entworfen: M.S. / J.B.
	Gezeichnet: 59024_u_eeb.p00
	Geprüft:
Der Bauherr:	Der Entwurfsverfasser: