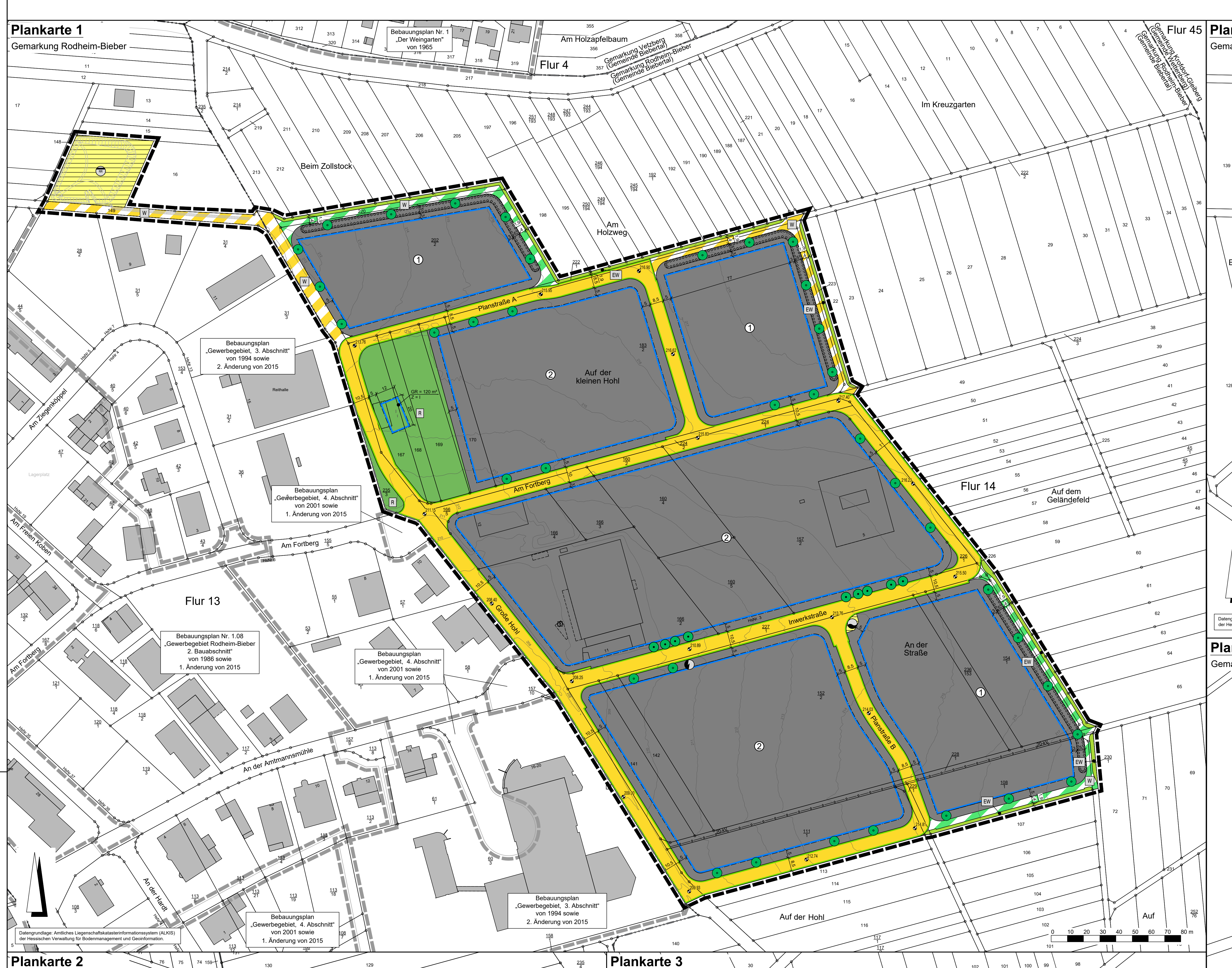
Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet, 5. Abschnitt"

Plankarte 1

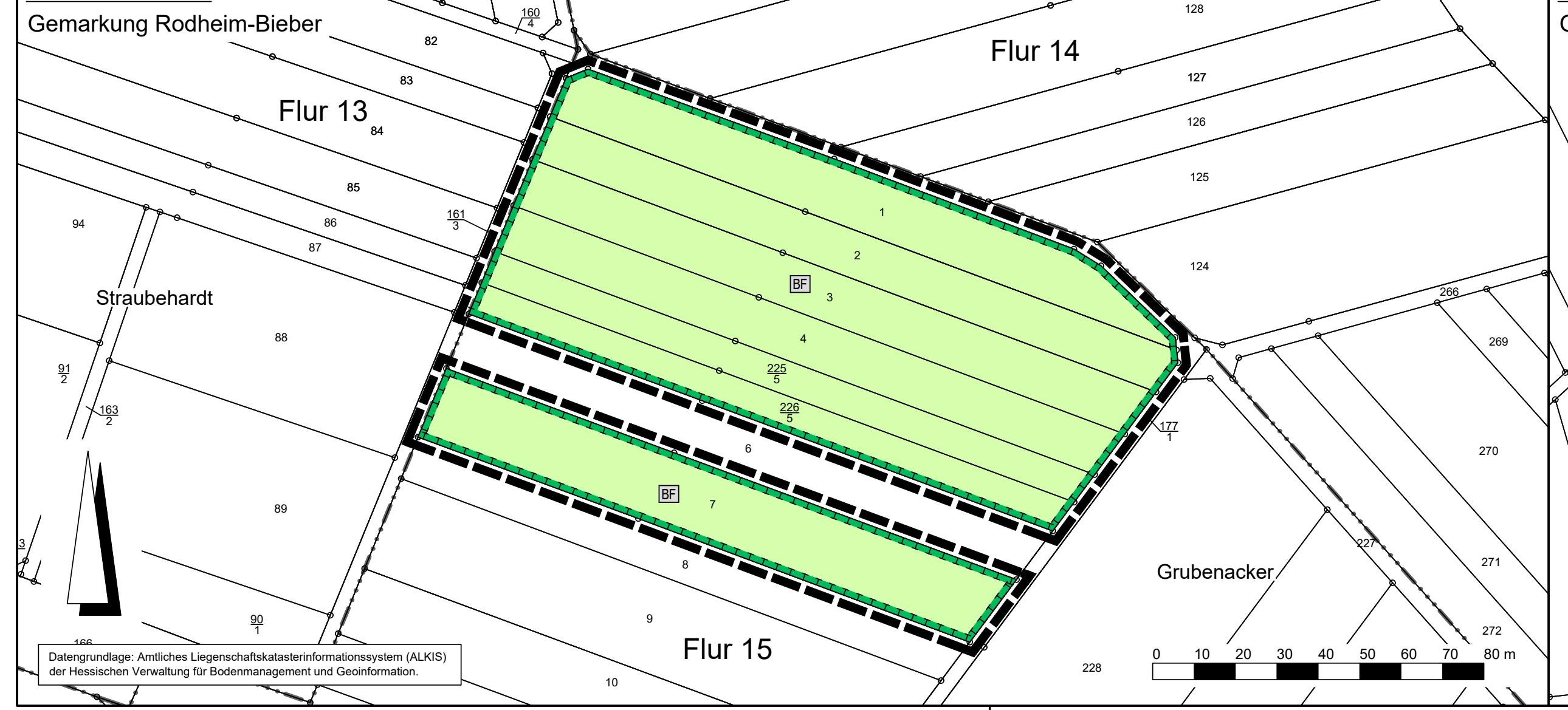
Gemarkung Rodheim-Bieber


Bebauungsplan Nr. 1
„Der Weingarten"
von 1965
Am Holzapfelbaum
Flur 4
Gemarkung Vetzberg (Gemeinde Biebertal)
Gemarkung Rodheim-Bieber (Gemeinde Biebertal)
Gemarkung Krofdorf-Gleiberg (Gemeinde Wettenberg)
Gemarkung Rodheim-Bieber (Gemeinde Biebertal)
Flur 45
Im Kreuzgarten
Beim Zollstock
Am Holzweg
Planstraße A
Auf der kleinen Hohl
Reithalle
Lagerplatz
Am Ziegenköppel
Am Freien Koben
Am Fortberg
Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 3. Abschnitt" von 1994 sowie 2. Änderung von 2015
Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 4. Abschnitt" von 2001 sowie 1. Änderung von 2015
Bebauungsplan Nr. 1.08 „Gewerbegebiet Rodheim-Bieber 2. Bauabschnitt" von 1986 sowie 1. Änderung von 2015
GR = 120 m²
Z = I
Flur 13
Flur 14
Auf dem Geländefeld
Große Hohl
Inwerkstraße
Planstraße B
An der Straße
An der Amtmannsmühle
An der Hardt
Auf der Hohl
20-kV
W
EW
R
①
②

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Plankarte 2

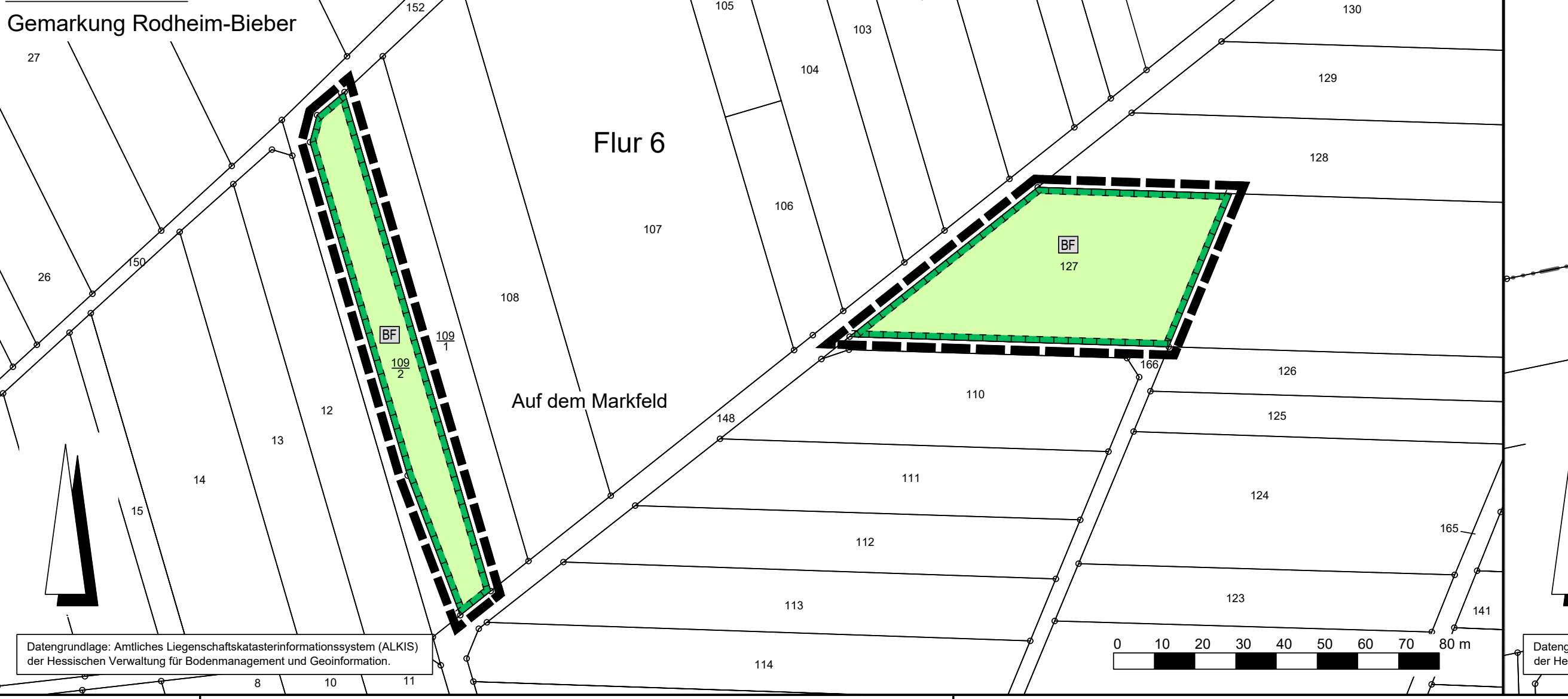
Gemarkung Rodheim-Bieber



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Plankarte 3

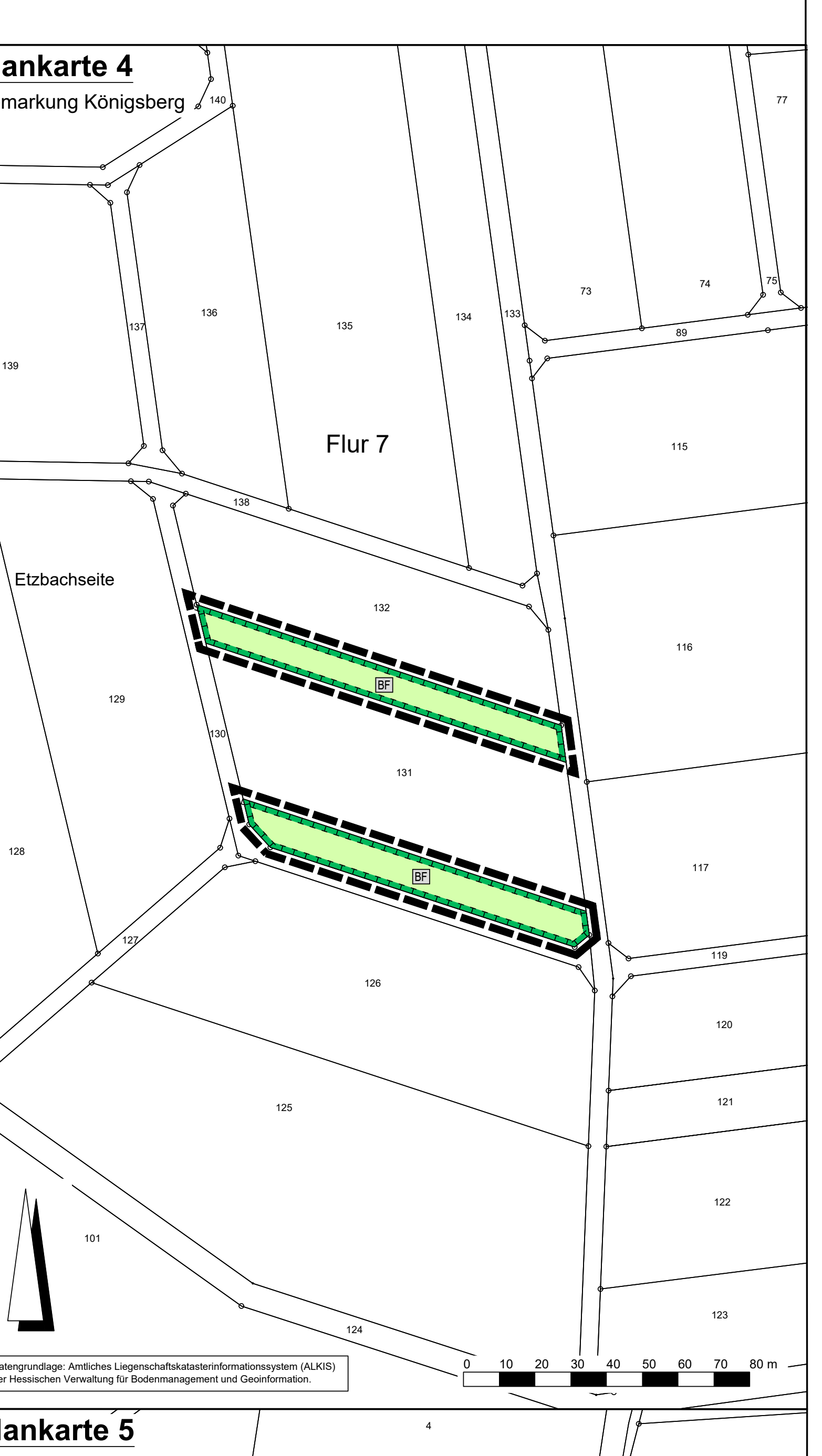
Gemarkung Rodheim-Bieber



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Plankarte 4

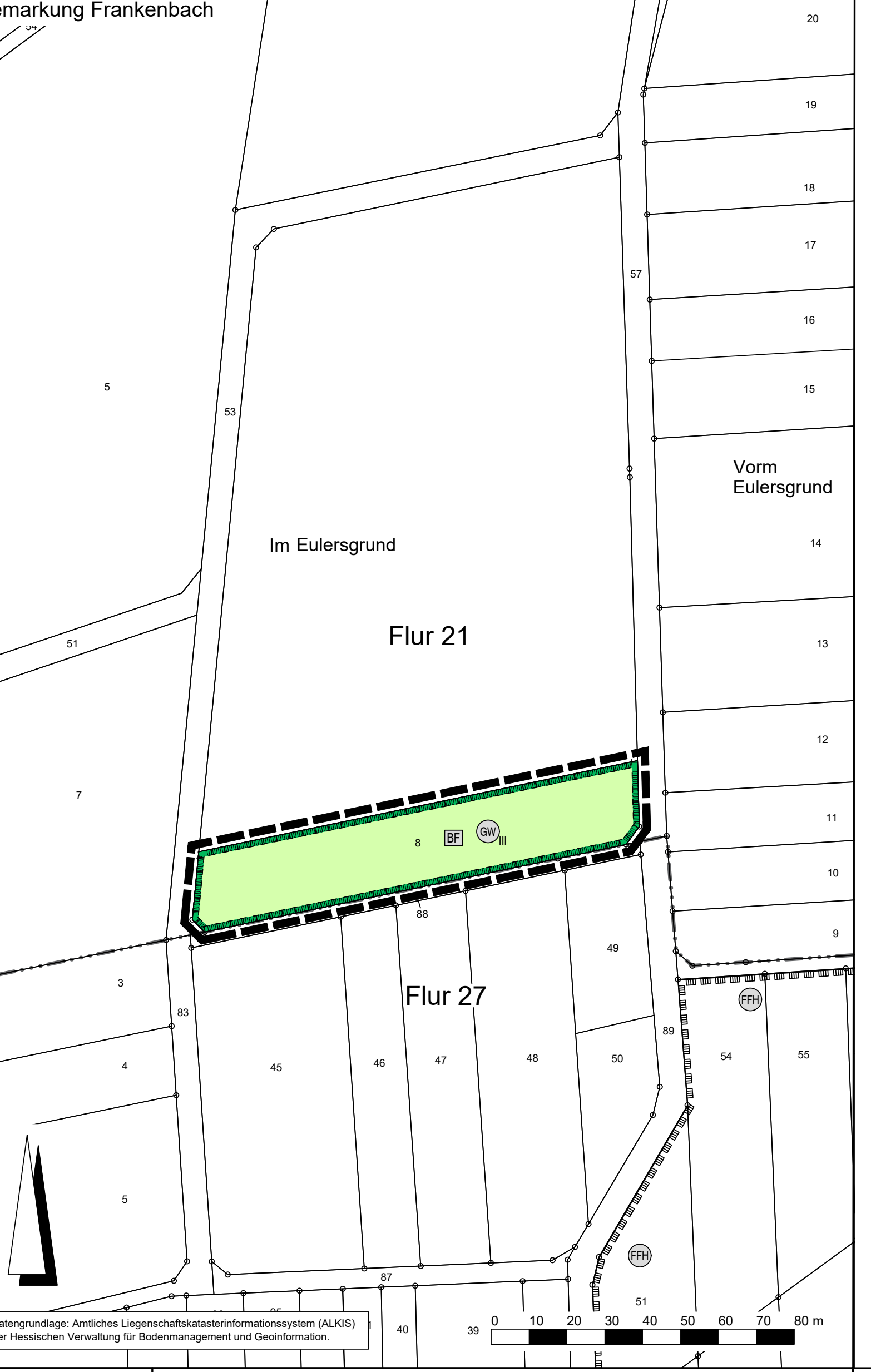
Gemarkung Königsberg



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Plankarte 5

Gemarkung Frankenbach



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

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

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- · - ·	Gemeindegrenze
— · · —	Gemarkungsgrenze
— · · · —	Flurgrenze
Flur 14	Flurnummer
$\frac{154}{2}$	Flurstücksnummer
┬ ┬	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
- - -	Baugrenze
▨	überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
W	Wirtschaftsweg
W	Wirtschaftsweg (unbefestigt)

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

▤	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
◒	Wasser (Löschwasserzisterne)
RR	Abwasser (Regenrückhaltebecken)
◐	Elektrizität (Trafostation, symbolhaft)

Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
EW	Entwässerungsmulde
🟩	Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
R	Reitplatz

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

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
BF	Entwicklungsziel: Blühfläche
●	Anpflanzung von Laubbäumen
●	Erhalt von Laubbäumen
○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

215	Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
401.34	Sollhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
6 4	Bemaßung (verbindlich)
▭	Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

20-kV	20-kV-Stromversorgungsleitung (nicht eingemessen, Umverlegung geplant)
GW III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
▭	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
FFH	FFH-Gebiet "Grünland und Wälder zwischen Frankenbach und Heuchelheim" (Nr. 5317-305)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.	Bauweise
①	GE	0,6	6,0	10,0 m	a
②	GE	0,6	8,0	13,5 m	a

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 4. Abschnitt" von 2001 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2015 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

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

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

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

1.1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche Gewerbegebiet	L_{EK} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
Teilfläche Nr. 1	54	39
Teilfläche Nr. 2	56	41
Teilfläche Nr. 3	56	41
Teilfläche Nr. 4	60	45
Teilfläche Nr. 5	60	45
Teilfläche Nr. 6	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

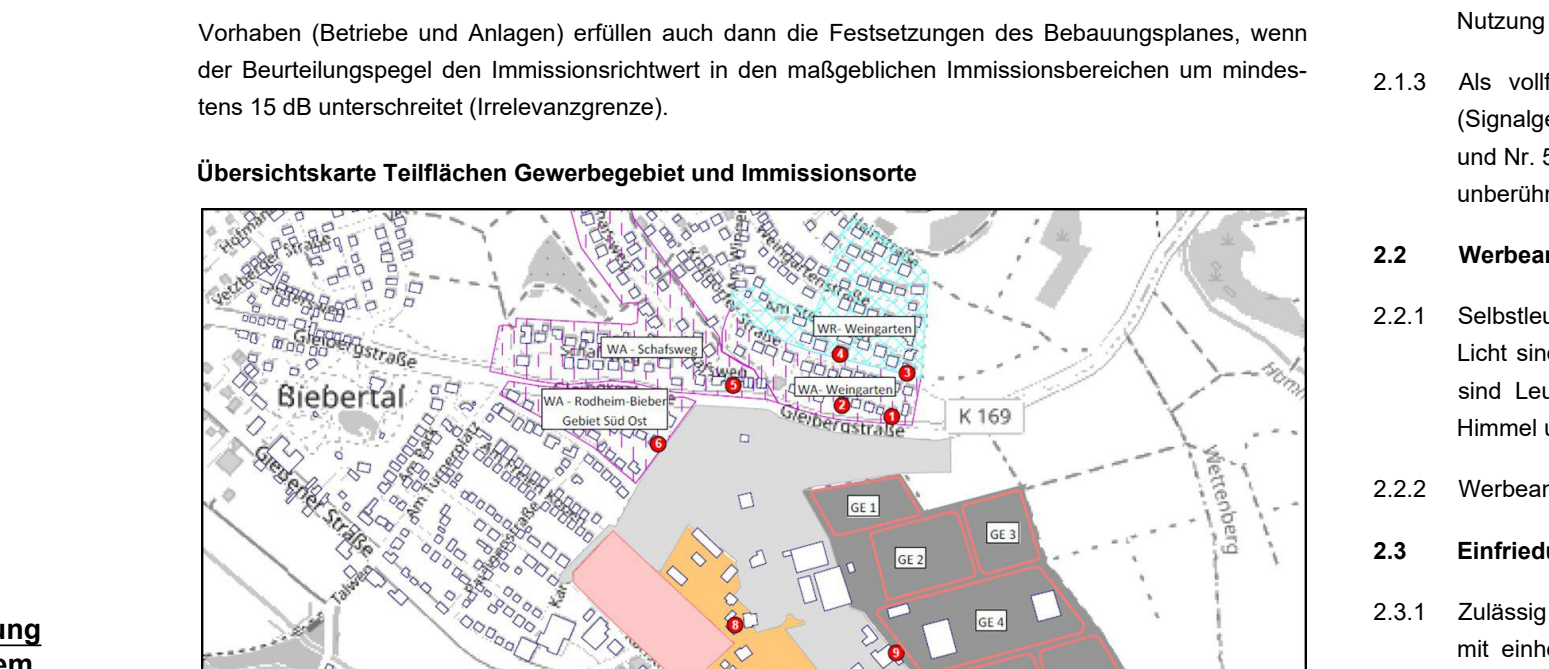
Für die Immissionsbereiche dürfen nach DIN 45691 auf der Basis der o.g. Emissionskontingente L_{EK} folgende, in der Tabelle B dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts berücksichtigt werden.

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Nr.	Immissionsbereich	$L_{EK,zus}$ in dB(A)/m²	
		tags	nachts
IO 1	Weingarten	6	6
IO 2		6	6
IO 3	Weingarten	0	0
IO 4		0	0
IO 5	Schafsweg	9	9
IO 6	Gebiet Süd Ost	10	10
IO 7	Gewerbegebiet, 2. Abschnitt	15	15
IO 8		15	15
IO 9	Gewerbegebiet, 2. Abschnitt	8	8
IO 10		8	8

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

Übersichtskarte Teilflächen Gewerbegebiet und Immissionsorte



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

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

1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

1.2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

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

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

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

1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung" ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener baulicher Anlagen sowie Stellplätze für Wartungsfahrzeuge zulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde" sind unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen anzulegen und dienen der Anlage von Abschlagsgräben zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet sowie der Sicherung bestehender Wegseitengräben. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

1.5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitverein" sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" sind als Ersatzfläche für die Feldlerche und das Rebhuhn jeweils mehrjährige Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Plankarte 2 (Gemarkung Rodheim-Bieber) entlang der äußeren Grenzen der beiden Teilgeltungsbereiche umlaufend ein 3 m breiter, die Blühflächen umgebender Randstreifen herzustellen, der ein- bis zweimal jährlich im Zeitraum zwischen Oktober und Februar umzubrechen ist.

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

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

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

1.7.3 Im Gewerbegebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Die Festsetzung gilt auch bei einer nächtlichen Beleuchtungspflicht insbesondere aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder die Pflicht zur Verkehrssicherung keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus, insbesondere in Richtung der angrenzenden freien Feldflur, auf ein Minimum begrenzt werden.

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

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

1.8.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern in Form einer Baumhecke vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8.3 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

1.8.5 Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

1.8.6 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

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

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

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

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

1.11 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die gemäß Ziffer 1.6 festgesetzten Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie 750.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften" von HessenForst, Forstamt Wettenberg, (Gemarkung Königsberg) und weitere 302.075 Ökopunkte aus der am 13.11.2024 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen anerkannten Ökokontomaßnahme „Blößen im Wald" der Gemeinde Biebertal (Aktenzeichen VII-360-313/02.00/14-0083 St/Sr) zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 15°.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

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

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

2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

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

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei ver- ändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

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

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

2.5 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 100 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwend- ung von Rankhilfen, zu begrünen. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Anstelle von Rankpflanzen können auch vorgehängte Grünfassaden angebracht werden. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile deren Dachflächen mindestens extensiv begrünt sind.

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

2.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

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

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Anlagen ist insgesamt so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung je Baugrundstück bei einer Jährlichkeit von zwei Jahren eine maximale Drosselabflussspende von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Biebertal in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

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

4.3 Bodendenkmäler

4.3.1 Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich, durch mehrere Fundstellen belegt, mehrphasige vorgeschichtliche Siedlungen. Daher ist damit zu rechnen, dass durch die Erschließung und eine Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

4.3.2 Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, erfolgten zunächst bereits archäologische Untersuchungen (geophysikalische Prospektion) als vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG. Ziel der Untersuchung war die Detektion obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen, um eine Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Plangebietes zu erhalten. Nach den Ergebnissen der geophysikalischen Untersuchung (Posselt & Zickgraf Prospektionen, Abschlussbericht vom 16.11.2022) wurde festgestellt, dass es im Rahmen der Untersuchung zwar gelungen ist, eine Vielzahl an möglichen archäologischen Strukturen auszuweisen, eine gesicherte Ansprache aber aufgrund der für weite Teile des Untersuchungsraums vorherrschenden, ungünstigen geologischen Bedingungen nur für einen sehr geringen Teil möglich ist. Daher erfolgten neben der bereits stattgefundenen geomagnetischen Datenerhebung als bauvorgreifende Maßnahme auch bereits weitere archäologische Untersuchungen und es ist durch die durchgeführten Arbeiten ein Teil der Flächen bereits bauvorgreifend untersucht worden. Diese Bereiche wurden seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, bereits für eine Bebauung freigegeben. Insgesamt konnten in den bisher geöffneten Flächen etwa 450 Befunde dokumentiert und weitgehend auch untersucht werden. Dabei handelt es sich sowohl um typische Siedlungsbefunde als auch um Bestattungen. Die Siedlungsbefunde streuen bisher über den gesamten Bereich des Plangebietes, während sich die Bestattungen auf den südlichen Teil beschränken.

4.3.3 Soweit sichergestellt ist, dass weitere notwendige Untersuchungen bauvorgreifend und baubegleitend erfolgen und damit den Belangen der Bodendenkmalpflege entsprochen wird, bestehen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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

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

4.5 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

4.5.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuslebauer" sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten. Insbesondere wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

4.5.2 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.5.3 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.6 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" sind die Flächen jeweils mittels einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung aus Kulturarten und Wildkräutern einzusäen. Bodenvorbereitung, Aussaatzeitpunkt, Aussaatstärke und Pflege sind gemäß den Herstellerangaben durchzuführen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

4.6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" im Bereich der Plankarte 2 (Gemarkung Rodheim-Bieber) erfolgt die erste Einsaat einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung (z.B. „Wildarten-Mischung Rebhuhn" oder „Göttinger Mischung") im Herbst. Ab dem zweiten Jahr wird auf einer Hälfte der Fläche eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Die andere Hälfte verbleibt unbearbeitet. Ab dem fünften Jahr erfolgt eine hälftige Neueinsaat. Das Vorgehen ist als jährlich rotierende Nutzung entsprechend fortzuführen.

4.7 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

4.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.8.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und darüber hinaus die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche, Rebhuhn und Rotmilan innerhalb sowie in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.

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

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

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

4.8.5 In Grünlandbeständen sowie im Bereich der Feldraine innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) ist die Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Hierzu sind die betroffenen Bereiche wöchentlich zu mähen. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.

4.8.6 Bauarbeiten in den Randbereichen der Ackerflächen sowie in Bereichen mit Ruderalfluren sind in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode von Reptilien (März bis September) durchzuführen und zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Vorhandene Randstrukturen sowie Ruderalfluren sind regelmäßig kurz zu halten und das Mahdgut abzutransportieren, damit sich keine geeigneten Habitatbedingungen sowie Versteckmöglichkeiten für Reptilien ergeben können.

4.9 Hinweise zur Eingriffsminimierung

4.9.1 Für die Außenbeleuchtung ist auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) verwiesen.

4.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

4.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

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

Artenliste 2 (Straßenbäume):

Acer campestre - Feldahorn	Fraxinus excelsior ‚Globosa - Kugelesche
Acer campestre ‚Elsrijk' - Feldahorn	Ginkgo biloba - Fächerblattbaum
Acer platanoides ‚Cleveland' - Kegelf. Ahorn	Malus tschonoskii - Wollapfel
Acer platanoides ‚Columnare' - Säulenf. Ahorn	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Acer platanoides ‚Globosum' - Kugelspitzahorn	Prunus padus Schloss Tiefurt - Traubenkirsche
Acer platanoides ‚Olmsted' - Spitzahorn	Prunus x schmittii - Zierkirsche
Alnus x spaethii - Purpurerle	Sorbus aria ‚Magnifica' - Mehlbeere
Amelanchier arborea ‚Robin Hill' - Felsenbirne	Sorbus intermedia ‚Brouwers' - Schw. Mehlbeere
Corylus colurna - Baumhasel	Sorbus x thur. ‚Fastigiata' - Säulen-Mehlbeere

Artenliste 3 (Sträucher):

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

Artenliste 4 (Ziersträucher und Kleinbäume):

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

Artenliste 5 (Kletterpflanzen):

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

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

4.11 Hinweise zur Emissionskontingentierung und zu den maßgeblichen DIN-Vorschriften

4.11.1 Die Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen mit einer entsprechenden Emissionskontingentierung erfolgt im Verhältnis zu den benachbarten Gewerbegebietsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 1. Abschnitt", des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt" bzw. der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes von 2015 sowie des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 3. Abschnitt" bzw. der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes von 2015.

4.11.2 Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 sowie die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 323M9 G1 Rev.2) der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.10.2024 können beim Bau- und Umweltamt der Gemeinde Biebertal eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	03.03.2022
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.09.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.09.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	26.09.2022 28.10.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	___.___.______
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	___.___.______ ___.___.______
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am	___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Biebertaler Nachrichten.

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.

Biebertal, den ___.___._____

____

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:

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

Biebertal, den ___.___.______

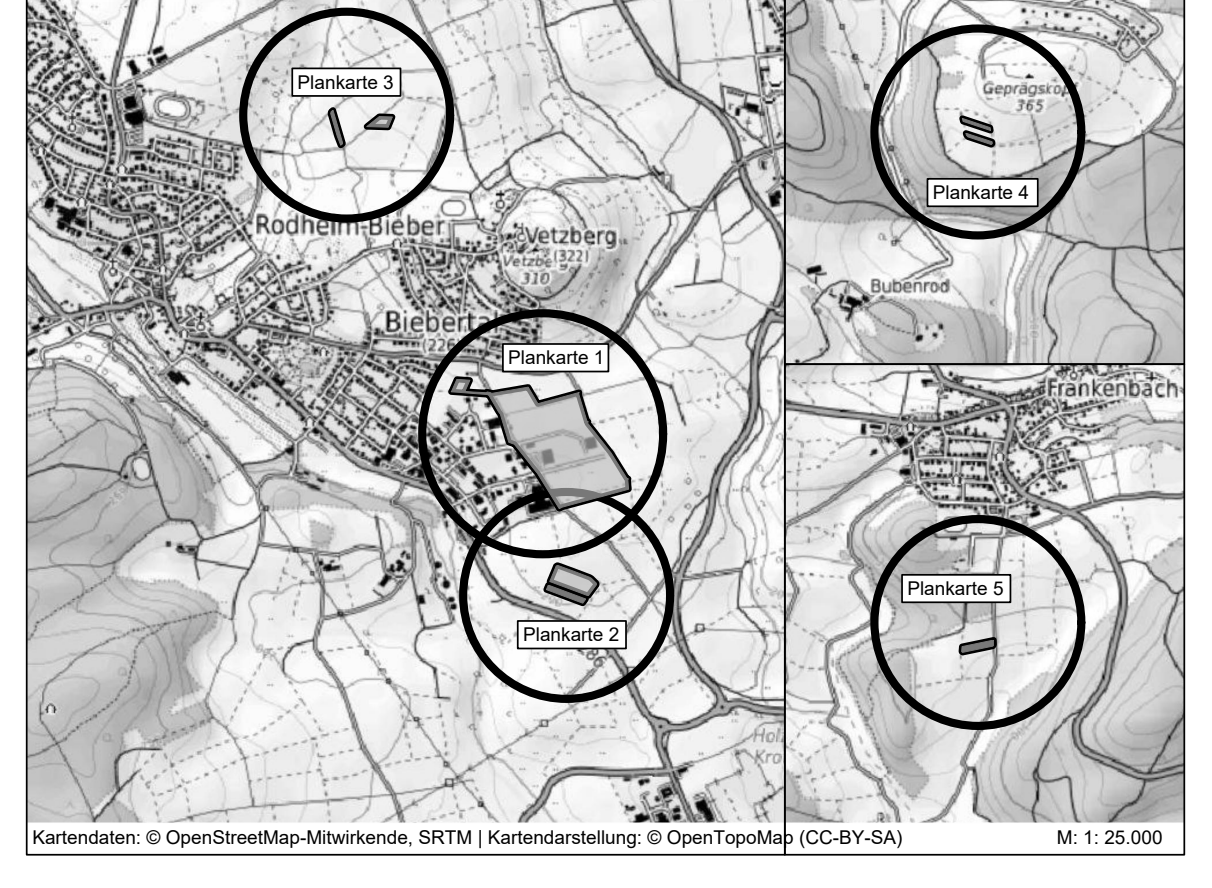
____

Bürgermeisterin

Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet, 5. Abschnitt"



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

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

Entwurf

Stand:	30.06.2022 12.11.2024 04.03.2025
Projektleitung:	Adler
CAD:	Schneider/Perponcher
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	178818