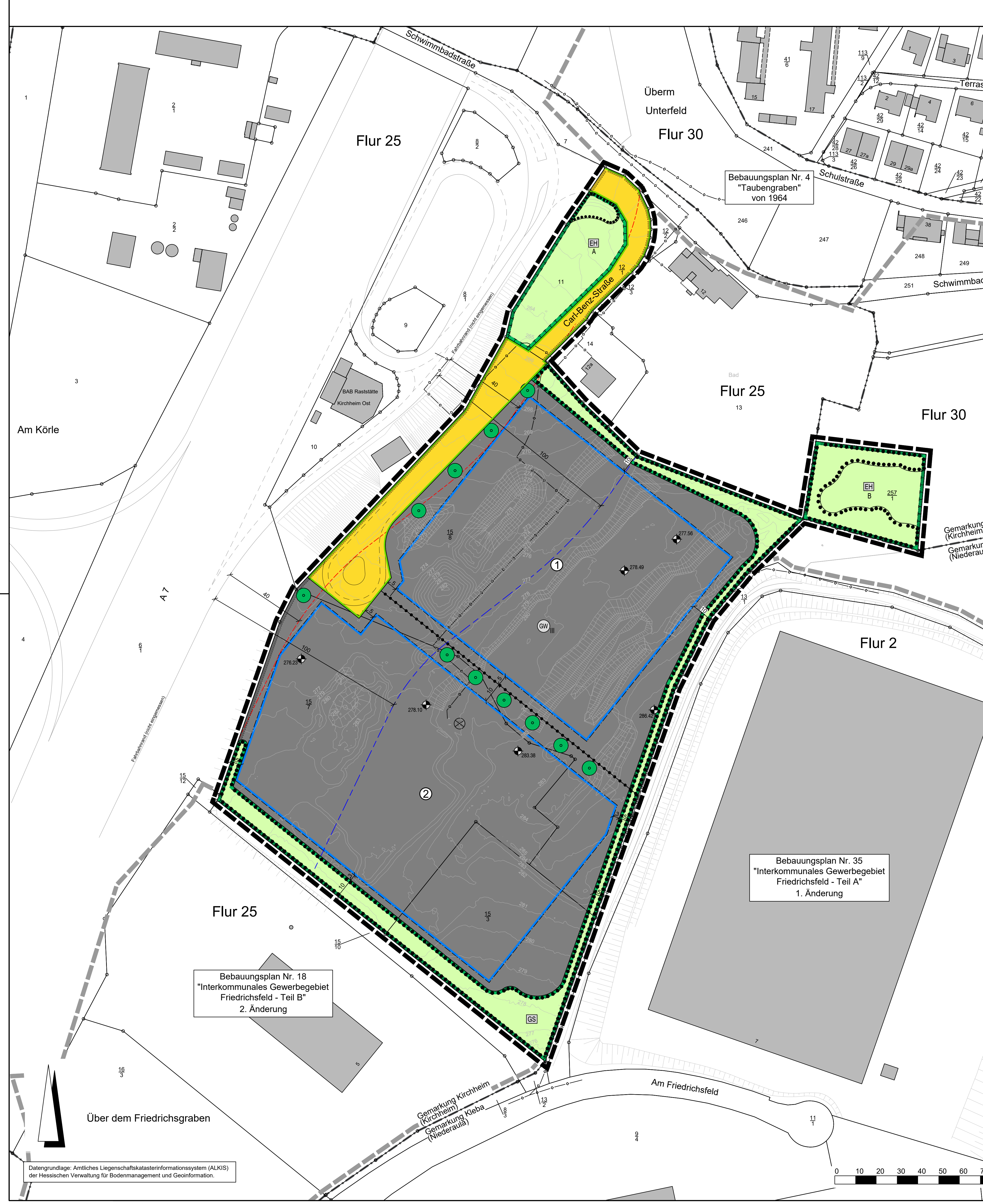
Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Kirchheim

Bebauungsplan Nr. 33

„Gewerbegebiet Am Körle“


Schwimmbadstraße
Terrassenweg
Überm
Unterfeld
Flur 30
Flur 25
Schulstraße
Bebauungsplan Nr. 4 "Taubengraben" von 1964
Carl-Benz-Straße
EH A
EH B
BAB Raststätte Kirchheim Ost
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
Am Körle
A 7
Bad
Flur 2
GW III
GS
Bebauungsplan Nr. 35 "Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld - Teil A" 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 18 "Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld - Teil B" 2. Änderung
Gemarkung Kirchheim (Kirchheim)
Gemarkung Kleba (Niederaula)
Am Friedrichsfeld
Über dem Friedrichsgraben
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

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

Z:\DATA\Kirchheim-20180312\SUB00002\AutoCAD\E6_BP_GE-Am-Körle.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Gemeindegrenze

Flur 25 Flurnummer

$\frac{15}{8}$ Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

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

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

EH Entwicklungsziel: Ersatzhabitat

GS Entwicklungsziel: Gelenkte Sukzession

● Anpflanzung von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

278.49 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)

272 Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Böschung (Bestand, unverbindlich)

⊗ Standort Telefon- und Werbemast (Bestand)

Telekommunikationslinien (Bestand, nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahmen

GW III Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	OKGeb.	Bauweise
①	GE	0,8	0,8	-	12,0 m	a
②	GE	0,8	-	6,0	12,0 m	a

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Körle“ von 1965 und des Bebauungsplanes Nr. 2b „Am Körle“ von 1972 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. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen ist im Gewerbegebiet Nr. 1 ein Tankstellen-Shop mit Verkaufsflächen für ein auf die Grundversorgung der Verkehrsteilnehmer ausgerichtetes Warensortiment und einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 300 m². Darüber hinaus dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe ausnahmsweise auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von insgesamt nicht mehr als 200 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.

1.2 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 baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 1 die Höhe von 275,0 m ü.NHN und im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 280,0 m ü.NHN. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten; auch der Telefon- und Werbemast im Gewerbegebiet Nr. 2 ist hiervon ausgenommen.

1.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen, Anzeigetafeln und Preismasten beträgt 10,0 m über dem gemäß 1.2.1 für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt.

1.2.3 Die maximale Höhe des im Gewerbegebiet Nr. 2 zulässigen Telefon- und Werbemastes beträgt 40,0 m über dem unteren Bezugspunkt 281,0 m ü.NHN.

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 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

1.5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ dient als vorgezogene Ersatzfläche insbesondere für die Schlingnatter und den Neuntöter.

Die Fläche ist zunächst vollständig zu entsiegeln; anschließend sind im Bereich außerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die Anlage von besonnten und möglichst südexponierten Hang- und Stützmauern oder Trockenmauern auf einer Fläche von insgesamt mindestens 500 m² entsprechende Ruhe-, Sonn- und Versteckplätze sowie Winterquartiere für die Schlingnatter zu schaffen, wobei eine Aufteilung in mehrere einzelne Abschnitte möglich ist. Mauerritzen dürfen nicht verfüllt oder verfugt werden, um genügend Hohlräume und Versteckmöglichkeiten zu bieten. Am Mauerfuß und der Mauerkrone sind Krautsäume mit einer Breite von mindestens 1,5 m zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Darüber hinaus sind drei Steinschüttungen (Korngröße 10-30 cm) auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Hierzu ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von etwa 1,0 m zu entnehmen und durch Steine zu ersetzen; die Fläche ist anschließend in einer Höhe von mindestens 1,0 m mit Steinen zu überdecken. Eine Verschattung oder Verbuschung der angelegten Mauern und Steinschüttungen ist zu vermeiden; bei Freistellung der Mauern sind etwa 10 % des Bewuchses als Versteckmöglichkeiten zu erhalten. Schließlich sind in diesen Bereich mindestens drei zuvor im Eingriffsbereich (Gewerbegebiet) entnommene Schlehen (Prunus spinosa) fachgerecht zu verpflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Der Gesamtbereich sowie die einzelnen Strukturelemente sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

1.5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ dient als vorgezogene Ersatzfläche für den Neuntöter.

Im Bereich außerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zuvor im Eingriffsbereich (Gewerbegebiet) entnommene dornenreiche Gehölze fachgerecht sowie in lockeren Gehölzgruppen verteilt zu verpflanzen; die umgebenden Flächen sind durch einschürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln und regelmäßig so zu pflegen, dass eine Offenhaltung gewährleistet ist und ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

1.5.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ sind vorhandene standortgerechte einheimische Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Alle zwei bis drei Jahre erfolgt außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten abschnittsweise ein Rückschnitt des Gehölzbestandes. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Auf größeren Freiflächen sind zudem insgesamt mindestens fünf Steinschüttungen verschiedener Körnung mit einem Umfang von jeweils etwa 1 m³ anzulegen.

1.6 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB)

1.6.1 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Klammerwerte sind zulässige Zusatzkontingente für die südlich gelegenen Wohngebäude an der Straße Am Bornberg im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Niederaula.

Tabelle - Emissionskontingente

Teilfläche Gewerbegebiet	L_{EK} in dB(A)/m² tags	L_{EK} in dB(A)/m² nachts
Nr. 1	63	47 (+13)
Nr. 2	63	48 (+7)

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

1.6.2 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Betriebs oder der Anlage die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 15 dB unterschreitet.

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

1.7.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder 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.

1.7.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter 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 in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

2.1.2 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 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig; hiervon unberührt bleiben Laufbänder an Preismasten mit einer maximalen Höhe von 0,5 m. Werbe-anlagen in Form von Prismenwendeanlagen, Rollbändern, Filmwänden, statischen Lichtstrahlern, Licht- und Laserkanonen und vergleichbaren Einrichtungen, akustischer Werbung sowie luft- oder gasgefüllten Werbepuppen oder -ballons sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. 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.

2.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

2.2.4 Im Gewerbegebiet Nr. 2 ist im Bereich der gekennzeichneten Fläche des bestehenden Standortes die Errichtung und der Betrieb eines freistehenden Telefon- und Werbemastes in Form einer Hinweisvorrichtung bzw. eines Werbepylons zulässig.

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

Im Gewerbegebiet sind offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen von Sicherheitsparkplätzen beträgt 3,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Die Zulässigkeit von Stützmauern bleibt hiervon unberührt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

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

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

2.4.2 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 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatz- und Ablösesatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmäler

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).

3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Kirchheim I. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 07.06.1972 (StAnz. Nr. 28/1972, S. 1219) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzungen mit möglichen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind mit dem Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 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).

3.4.2 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).

3.5 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

3.5.1 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.

3.5.2 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. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

3.5.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.6 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen

3.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.6.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

1) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

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

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

3.7.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse innerhalb des Eingriffsbereiches sowie darüber hinaus die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Schlingnatter und den Neuntöter innerhalb der dafür im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

3.7.2 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter und den Neuntöter in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen können. Die Herstellung der Ersatzhabitate ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

3.7.3 Im Eingriffsbereich vorhandene Schlingnattern sind, vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai, in das zuvor vorbereitete und funktionsfähige Ersatzhabitat innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ umzusiedeln. Sowohl der Eingriffsbereich als auch das Ersatzhabitat sind jeweils vorübergehend mit einer für Reptilien überkletterungssicheren Barriere zu umzäunen, um ein erneutes Einwandern bzw. direktes Abwandern der umgesiedelten Schlingnattern zu verhindern. Die Umsiedlung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Tiefbauarbeiten innerhalb des Eingriffsbereiches sind zu Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person ökologisch zu begleiten.

3.7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens sechs geeignete Nistkästen für Vögel sowie mindestens sechs geeignete Fledermausnisthöhlen jeweils an geeigneter Stelle in Süd- oder Ostexposition an bestehenden Laubbäumen oder an Gebäudefassaden in einer Höhe von mindestens 3 m und mit freiem Anflug anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

3.7.5 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 zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und es sind die betroffenen Bereiche zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu kontrollieren.

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

3.8.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ ist das Schnittgut abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig.

3.8.2 Die Pflege der Grünlandflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ erfolgt durch eine zweischürige Mahd mit dem Balkenmäher, wobei die Schnitthöhe größer 10 cm betragen muss, um eine Verletzung von Reptilien zu vermeiden.

3.8.3 Die Pflege der Grünlandflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ erfolgt durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine angepasste Beweidung.

3.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 14 „Fulda-Uferrandstreifen“ (Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Mengshausen, Flur 7 und 10) zugeordnet. Die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Vorhabenträger; der Ankauf der entsprechenden Ökopunkte ist über einen Kaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Marktgemeinde Niederaula gesichert.

3.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung

3.10.1 Im Gewerbegebiet sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist 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.

3.10.2 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.

3.11 Immissionsschutz und DIN-Vorschriften

3.11.1 Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109-1:2018-01) bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

3.11.2 Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (DIN 45691:2006-12) vom Dezember 2006 kann beim Bauamt der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden.

3.12 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Acer platanoides - Spitzahorn	Parrotia persica - Parrotie
Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn	Prunus padus - Traubenkirsche
Aesculus x carnea - Rotbl. Rosskastanie	Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Tilia cordata - Winterlinde
Ginkgo biloba - Ginkgobaum	Tilia tomentosa - Silberlinde
Gleditsia triacanthos - Gleditschie	Ulmus x hollandica - Stadt-Ulme

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Mespilus germanica - Mispel
Berberis vulgaris - Berberitze	Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Pyracantha - Feuerdorn
Corylus avellana - Hasel	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Crataegus - Weißdorn	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa canina - Hundsrose
Ligustrum vulgare - Liguster	Salix caprea - Salweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Salix purpurea - Purpurweide
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Malus sylvestris - Wildapfel	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	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
Lonicera nigra - Heckenkirsche	Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Geißblatt
Clematis div. spec. - Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Wisteria sinensis - Blauregen
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	

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

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	11.12.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	02.02.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	25.05.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	04.06.2018 06.07.2018
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 erfolgte durch die Gemeindevertretung am	___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Kirchheimer 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.

Kirchheim, den ___.___._____

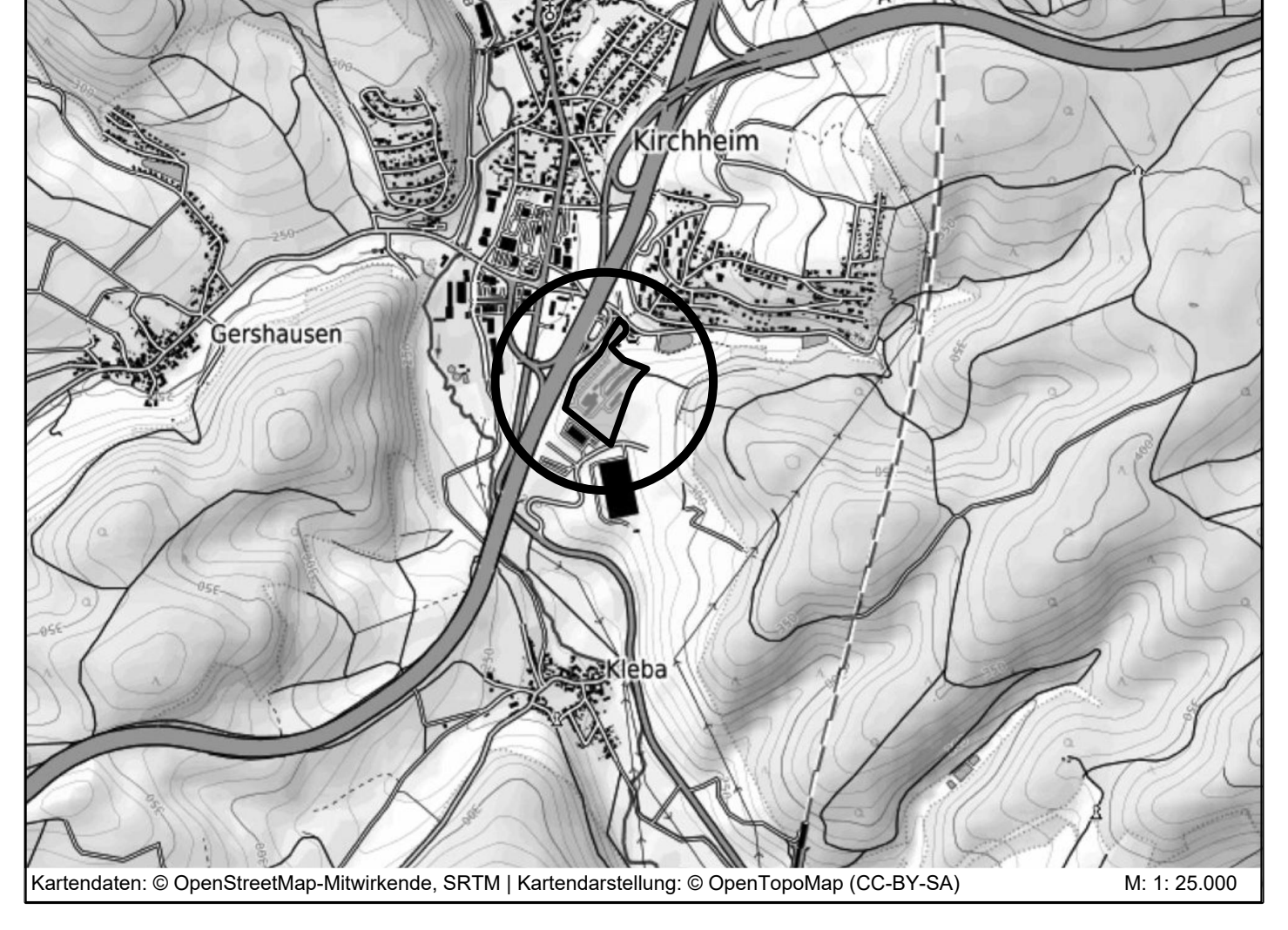
____
Bürgermeister

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

Kirchheim, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Kirchheim
Bebauungsplan Nr. 33
„Gewerbegebiet Am Körle“



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:	23.04.2018 09.02.2024 20.02.2026
Projektleitung:	Adler
CAD:	Schneider/Perponcher
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	171218