

Stadt Herbstein, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Kurgebiet“ – 6. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 11.05.2026

Projektnummer: 25-3124

Projektleitung: M. Wolf - Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ sowie der 1.- bis 5. Änderung werden durch die 6. Änderung aufgehoben.

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel unzulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Die max. zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 10,00 m über der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

1.3.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

1.3.2.1 Entwicklungsziel: Feuchtwiese (magere Flachlandmähwiese) - „Wiese für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese“

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften

(Pflegehinweis/Mahdzeitpunkte: Die erste Mahd ist zwischen dem 5. und 15. Juni durchzuführen. Spätere Mahden sind innerhalb des angegebenen Zeitraumes zu bevorzugen. Ein Aussetzen der ersten Nutzung ist untersagt. Die zweite Nutzung ist ab dem 01. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden. Alternativ kann als zweiter Bewirtschaftungsgang eine Beweidung durchgeführt werden. Weitere Pflegemaßnahmen in Bezug auf den Schmetterling *Maculinea nausithous* siehe Hinweise im Umweltbericht). Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren, eine mineralische Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

1.3.2.2 Entwicklungsziel: Saumstreifen/Gehölzreihe (Birkenallee)

Maßnahmen: Der Birkenbestand (angrenzend zur Parzelle 130tlw.) ist bis auf weiteres zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.4.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern im Bereich der 2m breiten Anpflanzungsfläche zur Eingrünung des Grundstücks. Je 1m² gilt es einen Strauch (Hainbuche) zu pflanzen.

1.4.2 Im Bereich künftiger Stellplätze gilt es je 4 Stellplätze einen entsprechenden Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl siehe unter 4.1.

1.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

1.5.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 10% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Artenliste siehe unter Hinweise zu 4.1.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG Verwendung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (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
Euonymus europaea – 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 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

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

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

4.2 Trinkwasserschutzgebiet

4.2.1 Der Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I und II Herbstein, Stadtteil Herbstein. Die in der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage festgelegten Verbote sind zu beachten.

4.2.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes für den Thermalwasserbrunnen der Stadt Herbstein (Verordnung vom 13.09.1999, (StAnz. 42/1999 S. 3197)).

4.3 Stellplätze

- 4.3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Herbstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.4 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

- 4.4.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen.
Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.5 Versorgungsleitungen

- 4.5.1 Im Planbereich befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz AG. Zusätzlich befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes Anlagen für die Straßenbeleuchtung.
- 4.5.2 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH.
- 4.5.3 Für die Bereiche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versehen sind, gilt: Bei evtl. notwendigen Arbeiten an den Leitungen gilt es im Vorfeld der Arbeiten Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Planbare Arbeiten sind nach Möglichkeit außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Sollte durch Arbeiten an den Versorgungsleitungen das Habitat für *Maculinea nausithous* geschädigt werden, besteht die Pflicht zu unverzüglicher Wiederherstellung.

4.6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

4.7 Artenschutz

- 4.7.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und darüber hinaus die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) erforderlich.
- 4.7.2 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.

- 4.7.3 In Flächenbereichen in denen Vorkommen von Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) verzeichnet wurden, sind zur Vermeidung der Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in der Vegetationsperiode vor ihrer Abgrabung vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach Durchführung der vorgenannten Vergrämung ab dem 01. August möglich. Zuvor muss das Ausgleichshabitat funktionstüchtig hergestellt sein (Wiese für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese 6510).
- 4.7.4 Zäune und feste Grundstücksumrandungen sind so zu gestalten, dass zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante im Mittel 10cm Bodenfreiheit verbleibt.
- Es ist sicherzustellen, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wiese für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese 6510“ durch die angrenzenden Nutzungen (Caravan-Stellplatz, Feuerwehr) nicht beeinträchtigt werden. Dafür sind die Flächen mit einem niedrigen Zaun zu trennen (Holzgatter/Holzzaun o.ä.).
- 4.7.5 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 Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.7.6 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:5 auszugleichen.
- 4.7.7 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung an öffentlichen und privaten Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).
- 4.7.8 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag)

zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.8 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen

4.8.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wiese für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese 6510“ ist eine Ansaat/Übersaat mit regional gewonnenem Heudrusch von Flachland-Mähwiesen oder zertifiziertem Region-Saatgut durchzuführen. Das Saatgut Anteile von *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) aufweisen. Aussaat im Spätsommer/Herbst wird dringend empfohlen. Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt sein, bevor die Habitats von *Maculinea nausithous* durch Bauarbeiten beansprucht werden.

Abweichungen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Einzeljahren vorgenommen werden.

4.8.2 Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

4.9 Ökologische Baubegleitung

4.9.1 Für die Einhaltung und Umsetzung sämtlicher natur- und artenschutzrechtlicher Bestimmungen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Diese ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung vor den ersten Erschließungsarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises abzustimmen.

4.9.2 Hinweis RP Gießen Dez. 41.4: Gemäß § 4 i.V.m. § 10 BBodSchG ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) ab der Ausführungs-Planungsphase erforderlich.

4.10 Wasserwirtschaft

4.10.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

4.10.2 Im 10m breiten Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

4.10.3 Der Planbereich liegt in der Zone III (WSG 535-060) des 4 Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Magistrats der Stadt Herbsteln. (Brunnen I GA_ID 535008.007 und Brunnen II GA_ID 535008.008) (StAnz. 52/90 S.2852). Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

