

Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 104

„Sondergebiet Windhof“

Vorentwurf

Planstand: 07.05.2026

Projektnummer: 23-2957

Projektleitung: Roefling

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes „Landwirtschaft und Gewerbe“ (SO_{L+G}) sind landwirtschaftliche Betriebe für eine Angus-Zucht mit Direktvermarktung, für den Acker- und Futterbau sowie Betriebe für landwirtschaftliche Lohnarbeiten und landwirtschaftliche Dienstleistungen zulässig. Untergeordnet sind zudem gewerbliche Nutzungen in Form von Fahrzeugreparaturen und Maschinenvermietung und -verkauf zulässig.

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 sind zulässig:

- Wohngebäude für Betriebsinhaber und -angehörige,
- betriebszugehörige Büro-, Sozial- und Sanitärräume,
- Hofladen,
- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 sind zulässig:

- Anlagen für die Tierhaltung mit maximal 80 Großvieheinheiten,
- Fahrzeug-, Maschinen-, Geräte und Lagerhallen,
- Lagerplätze, Lagersilos,
- betriebszugehörige Büro-, Sozial- und Sanitärräume,
- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes Nr. 3 sind zulässig:

- Fahrzeug-, Maschinen-, Geräte und Lagerhallen,
- Lagerplätze, Lagersilos,
- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.1.4 Innerhalb des Sondergebietes Nr. 4 sind zulässig:

- Fahrzeug-, Maschinen-, Geräte und Lagerhallen,
- Werksattgebäude, einschließlich Montageplätze, Ersatzteillager, Prüfständen
- Lagerplätze, Lagersilos,
- betriebszugehörige Büro-, Sozial- und Sanitärräume,

- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1.1 Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) ist der Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.2.1.2 Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

1.2.2 Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“

1.2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 232,0 m über Normalhöhennull (NHN).

1.2.2.2 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die Sondergebiete Nr. 3 und 4 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ=0,7 überschritten werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.5 Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

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

1.6.1 Allgemeines Wohngebiet

Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

1.6.2 Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“

1.6.2.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen und der landwirtschaftlichen Tätigkeiten erforderlich ist.

1.6.2.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

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

1.7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen unzulässig.

1.7.2 Die Fläche (Unterkultur) ist durch Heumulchaufgabe aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen, alternativ mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und als Extensivgrünland zu bewirtschaften (*Hinweis*: Mahd Ende Juni und Ende September, Abtransport des Schnittgutes (in getrocknetem Zustand), keine Düngung).

1.8 Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB)

1.8.1 Emissionskontingente

Zulässig in den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teilbereichen der Sondergebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A - Emissionskontingente

Teilfläche	Emission		Fläche [m ²]
	L_{EK} Tag [dB(A)/m ²]	L_{EK} Nacht [dB(A)/m ²]	
SO1	60	48	1.698
SO2	64	50	6.259
SO3	67	55	6.840
SO4	65	50	4.276

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.8.2 Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung in den dargestellten Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Tabelle B – Sektoren mit Richtungswinkel und Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
			L _{EK,Zus} Tag	L _{EK,Zus} Nacht
[-]	[°]	[°]	[dB]	[dB]
A	152,0	172,1	4	2
B	172,1	201,7	5	3
C	201,7	215,8	4	3
D	215,8	263,5	1	0
E	263,5	294,1	0	2

Der Referenzpunkt liegt bei (x; y) = (495686,00; 5602845,50) (UTM, ETRS89, Streifen 32).

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, können die Emissionskontingente der Teilflächen bzw. der Teile von Teilflächen summiert und zu einem Gesamt-Emissionskontingent zusammengefasst werden.

1.8.3 Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

Die festgesetzte Geräuschkontingentierung gilt für den Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) für alle landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebstätigkeiten. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) gelten die Vorgaben aus der Geräuschkontingentierung für regelmäßig stattfindenden landwirtschaftliche Tätigkeiten (bspw. einzelne Zu- und Abfahrten von Traktoren). Unabsehbare landwirtschaftliche Betriebstätigkeiten (bspw. das witterungsbedingte Einholen von Erntegut) fallen nicht unter den Regelungsinhalt der Geräuschkontingentierung. Ebenso gelten die sich aus den Emissionskontingenten abgeleiteten Immissionskontingente nicht für gewerbliche Betriebstätigkeiten (bspw. Werkstattbetrieb).

1.8.4 Vorhaben erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet (Ausnahmekriterium). Das Ausnahmekriterium entspricht dem Einwirkungsbereich nach Nr. 2.2 TA Lärm. Für gewerbliche Betriebstätigkeiten im Beurteilungszeitraum Nacht ist ausschließlich das Ausnahmekriterium anzuwenden.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Je Baumsymbol gemäß Planzeichnung ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Caminus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Bewährte Hochstammobstbäume	

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.9.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Laubgehölze der Artenliste 2 unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzpflanzenarten zu wählen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Es gilt 1 Strauch je 5 m². Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

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

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß Artenliste unter Ziffer 3.1 vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Dachform und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzt). Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45° bei Satteldächern und 20° bis 45° bei Pultdächern sowie Doppel- und Mehrfachgaragen.

2.1.2 Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen mit Dachneigungen von weniger als 25° sind zudem dauerhafte Begrünungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie SchlepPGAuben (Dachneigung mind. 20°).

2.1.4 Dacheinschnitte (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dacheinschnitte sind zulässig. Die maximale Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

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

2.1.5.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind, unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt).

2.1.5.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. *Empfehlung:* Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

2.1.6 Abfallsammel- und Wertstoffbehälter

2.1.6.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.

2.1.7 Pkw-Stellplätze

2.1.7.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

2.1.7.2 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Doppelparker sind unzulässig.

2.1.8 Grundstücksfreiflächen

2.1.8.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.1.8.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

2.2 Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“

2.2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung $\leq 30^\circ$ sowie Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

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

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

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

Sträucher: Str., 2 x v., m. B. 100-150 cm

Kletterpflanzen: Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1 (Bäume/Obstbäume):

Acer campestre – Feldahorn	Malus domestica – Apfel
Acer platanoides – Spitzahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Betula pendula – Birke	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Carpinus betulus – Hainbuche	Pyrus communis – Birne
Corylus colurna – Baumhasel*	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Fraxinus excelsior – Esche	Sorbus domestica - Speierling
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche*	
Prunus avium – Vogelkirsche	*klimaresilient
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia/ spec. – 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
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 (Kletterpflanzen):

Campsie radicans	- Trompenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	-Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

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

3.2 Stellplätze

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

3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien

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 wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 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.

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

3.6 Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. Nr. 21/1990, S. 964) festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Wasserkwerk Queckborn“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)

3.7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.7.2 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.

3.8 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.9 DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grünberg während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.