

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Allendorf

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 1.4**

„Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ – 2. Änderung und Erweiterung

## **Vorentwurf**

Planstand: 31.05.2024

Projektnummer: 24-2891

Projektleitung: Wolf / Lindner / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ – 2. Änderung und Erweiterung gilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2002), des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2010) sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2014) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K73“ (2016) werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt (§ 1 Abs. 8 BauGB).

## **1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 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, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, unzulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

1.2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt die Höhenfestsetzung durch die Oberkante des Gebäudes gemäß Nutzungsschablone von 9,50 m (GE 1) bzw. 10,50 m (GE 2). Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK<sub>EGRFB</sub>).

1.2.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen, über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet, sowie dachgebundene Photovoltaikanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

## **1.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3

BauNVO gilt für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1:

Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

**1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden.

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

1.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.

1.5.2 Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

1.5.3 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1000m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

1.5.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.5.5 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m<sup>2</sup> sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

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

1.6.1 Entwicklungsziel: Wildhecke und Feldgehölze

Auf der Fläche ist eine mehrreihige Feldhecke anzulegen. Die Randbereiche sind auf einer Breite von mindestens 5 m zu entwickeln und regelmäßig zu pflegen. Anschließend sind diese Bereiche alle 1-2 Jahre jeweils nach dem 15. August zurückzuschneiden. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

1.6.2 Entwicklungsziel: Freie Sukzession

Maßnahme: Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen.

1.6.3 Entwicklungsziel: Wildkrautsaum

Maßnahme: Auf der Fläche ist ein naturnaher Wildkrautsaum anzulegen. Dabei ist der Saum unter Verwendung von Korbblütlern (z.B. *Knautia arvensis*, *Scabiosa columbaria*, *Tragopogon pratensis*) und Wilder Karden (*Dispacus fullonum*) zu entwickeln. Der Bereich ist alle 1-2 Jahre jeweils nach dem 15. August zu mähen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

**1.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

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

1.8.1 Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen. Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

1.8.2 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen (Fenster, Lichtbänder, Türen, Hallentore etc.) ≤ 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen (siehe Artenempfehlung 4.1) zu begrünen. Ausnahme: Brandschutztüren und Fluchtwege.

**1.9 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9**

### **Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1).

### **1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)**

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

- 1.10.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.
- 1.10.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

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

- 2.1.1 Im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0°-20° zulässig. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde oder nicht-reflektierende Materialien in hellen (weiß), dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Ausnahme: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Gestaltung und Errichtung neuer Werbeanlagen:

2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen sowie Fremdwerbung ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,50 m.

2.2.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Fremdwerbung.

### **2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände zulässig. Der Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3.2 Es sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

2.3.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

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

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste 4.1).

2.4.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen aus dekorativen Zwecken sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

### **Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB**

### **4.1 Artenauswahl**

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

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

#### **Obstbäume:**

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

#### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

#### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin

Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

#### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricus. – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Wisteria sinensis – Blauregen

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

#### **4.2 Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dautphetal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

#### **4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

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

#### **4.5 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, 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).

#### **4.6 Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller zu unterzeichnen.

#### **4.7 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

#### **4.8 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

#### **4.9 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K 73**

4.9.1 Gemäß § 23 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 73) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten und frei von baulichen Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, zu halten ist.

4.9.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 23 Abs. 2 HStrG innerhalb der 40 Meter tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

#### **4.10 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 534-124 WSG „Der Große Wolsbach“, Friedensdorf.