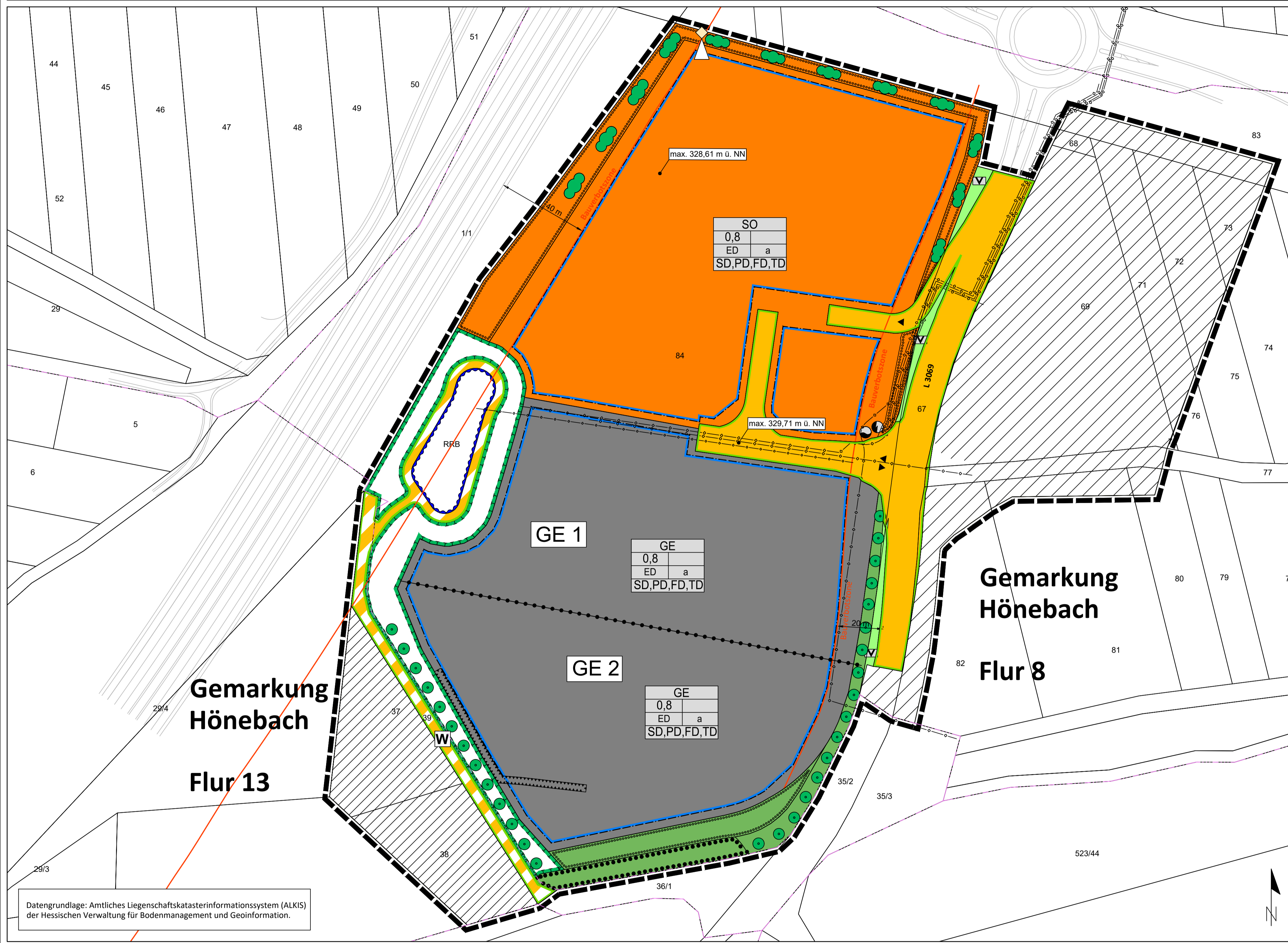


# Gemeinde Wildeck, Ortsteil Hönebach

## Bebauungsplan Nr. III/7 "Im Mackenrotschen Garten" -1. Änderung, Teilplan I



### Planzeichen der 1. Änderung des Bebauungsplans

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 9 und 11 BauNVO)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>Teilflächen der Lärmkontingenzierung</b> (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)
Gewerbegebiet	Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie	Öffentliche Grünflächen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Werbepylonen	Nachrichtliche Übernahme
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung „Autohof“	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Strassenbegleitgrün	Anpflanzen: Sträucher	Bereich zur Aufhebung	Plananzahl und -nummer (Zähler / Nenner)
Bauweise, Baudaten, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Besondere Zweckbestimmung: - Wirtschaftswald - Wartungsweg für das RRB	Private Grünflächen	Anpflanzen: Bäume	Bemäßigung in Metern	Flurgröße
Baugrenzen	Strassenbegrenzungslinie	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.14, 16 BauGB)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Regenrückhaltebecken (RRB)	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsberechnungen oder für die Vorkontrolle zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Technische Planung/ BA4 (Planfeststellungs-Verfahren Stand 2015)
Füllfläche der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Erneuer- und Doppelnutzung abwiesende Bauweise Dachform (SD Satellitendach, FD Flachdach, TD Tonnendach)	Ein-/ Ausfahrt	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Regenrückhaltebecken (RRB)	Umgrenzung von Flächen für die Vorkontrolle zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
markante max. Höhen in m ü. NN, Aufliftung/ Profillierung				Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Karte/ und Leitungen, geplant
					Wasser Löschwasserbehälter geplant
					Elektrizität Trafo, geplant

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO**  
In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohof“ sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 BauNVO):
    - Autohof für Kraftfahrzeuge aller Art  
Tankstelle mit Shop- 24h- Öffnung, bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
    - Es gilt das Technische Regelwerk wassergefährdende Stoffe (TRWS) Tankstellen für Kraftfahrzeuge – DWA-A 781 sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (awSV).
    - Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Tankstellen erlaubt.
    - Vergnügungsstätte Zweckbestimmung „Spielothek“ (1. Konzession)
    - Sanitäreinrichtungen
    - Waschanlagen für PKW und LKW
    - Autozubehör
    - LKW und PKW-Reparaturwerkstatt
    - Abschleppservice
    - Imbiss und/oder gastronomische Einrichtungen, Speise- sowie Schankwirtschaften
    - Stellplätze
    - Rasthof/ Rastplatz/ Rastanlage
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Spielplatz
  - In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig (§ 8 BauNVO):
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Tankstellen im Sinne des § 8 (2) Nr.3 BauNVO sind unzulässig.
  - Ausnahmsweise sind in dem Gewerbegebiet gem. § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
    - Vergnügungsstätten.
 Wohnräume gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO oder sonstige Räume, die nachts eine höhere Schutzbedürftigkeit als am Tage erfordern, sind grundsätzlich nicht zulässig.
  - In dem Gewerbegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsfläche bebauten Flächen einnimmt (max. 10 % der in der Nutzung befindlichen Betriebsgeschäftsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb).
- ### Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
  - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Autohof“ wird auf eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,5 m über Höhenbezugspunkt max. 329,16 m ü. NN festgesetzt. Für das Gebäude des Beherbergungsbetriebes ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 16,5 m zulässig.
  - Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen und technische Anlagen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten.
  - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet wird auf eine maximale Firsthöhe (FH) von 17 m über Höhenbezugspunkt Straße max. 329,71 m ü. NN festgesetzt.
  - Ausgenommen davon ist der im Plan festgesetzte Werbepylon, dessen Höhe auf max. 40 m über Höhenbezugspunkt max. 328,61 m ü. NN begrenzt ist.
- ### Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HfBO zulässig, soweit sie die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- ### Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
- Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
  - Strassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, welche der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldechnik/ Datenübertragung sowie zur Ableitung von Abwasser und der Abfallentsorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Pflanzbote sind ausnahmsweise Stellplätze und Straßen zulässig.
- ### Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Betriebsflächen ist dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen, sofern es nicht als Betriebswasser genutzt wird. Das zurückgehaltene Wasser ist zeitversetzt und gerodestast in den Regenwasserdurchlass unter der 4 bzw. den Vorfluter abzugeben. Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Sedimentfang zu kombinieren.
  - Das Regenrückhaltebecken ist als offenes Becken auszubilden.
  - Die Überflöschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer arteneichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft einzusäen. Empfohlen wird die Ansaat einer Ufermischung für wechselseitige Standorte. Die Flächen sind durch Mahd zu pflegen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
  - Private Zisternen zur Sammlung von Regenwasser sind zulässig. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
  - Sonstiges Abwasser, u. a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienenskanal des Trennsystems zuzuführen.
- ### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Für die Zeit der Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.
  - In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind unvermeidbare Bodenverdichtungen vor einer Bepflanzung zu lockern.
  - Notwendige Pkw-Stellplatzflächen sind mit Rasseingeststeinen, Schotterrasen, breittufigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Lediglich die Fahrbereiche für Schwerverkehr sowie Rangierflächen und Stellplätze für Schwerverkehr dürfen versiegelt werden. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.
  - Der Pflege- und Wartungsweg zum und um das Regenrückhaltebecken ist mit wasserundurchlässigen Belagsarten (z. B. Schotterrasen) zu befestigen.
  - Der Beginn der Bauarbeiten sowie die Entfernung der Vegetation darf nur im Zeitraum zwischen dem 15. August und dem 31. März des Folgejahres stattfinden. Von diesem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vögelarten vor Revierbesetzung durch Vergämungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Die Verfüllung des temporären Absetzbeckens muss während der Winterruhe (November und Dezember) erfolgen.
  - Während der Baufeldfreimachung und der Bauarbeiten ist das Baufeld entlang des für Amphibien relevanten Bereichs (Waldrand im Süden des Geltungsbereichs) nach Vorgabe der ÖBB mit einem Schutzzaun abzugrenzen. Eine genaue Ausgestaltung des Schutzzauns ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbetrieb zu entnehmen.
  - Reptilien im Pflanzbereich müssen vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Eingriffsbereich vergräbt werden. Dazu ist eine Vegetationsentfernung im Zeitraum von Mitte August bis Anfang Oktober vorzunehmen. Die Arbeiten sind unter Aufsicht der ÖBB möglichst vorsichtig und nur bei Temperaturen über 15°C durchzuführen. Anschließend ist das Baufeld – in Abstimmung mit der ÖBB – durch einen einseitig überwindbaren Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun ist während der Bauzeit dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und nach der Bauzeit wieder abzubauen.
  - Die entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichnete Maßnahmenzone am westlichen Rand des Plangebietes sowie um das Regenrückhaltebecken ist als reptilienreicher Biotopkomplex anzulegen und zu sichern. Hierfür ist ein Viertel der Fläche mit Sträuchern gemäß Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist in eine extensive blütenreiche Wiese zu überführen und mit besonderen Strukturelementen wie Stein- und Hölzhaufen, Stein- und Holzisen sowie sandigen Kahlstellen in einem maximalen Abstand von 50 m zueinander auszustatten. Das extensive Grünland ist mit autochthonem Saatgut gesicherter Herkunft oder durch Mahdauftrag (Heumilchsaat) geeigneter, artenreicher Wiesen herzustellen. Bei einer Grünlandsaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen zu verwenden. Es ist eine extensive Wiesenspflege mit 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen (1. Schnitt frühestens 15. Juni). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Der vorhandene Wegebeseitigung ist zu erhalten. Die fertig gestaltete Maßnahmenfläche muss im Jahr des Eingriffs auf den Baufeldflächen des Sondergebiets im August zur Verfügung stehen.
  - Entlang des Pflege- und Wartungsweges zum Regenrückhaltebecken ist entsprechend der Planzeichnung eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen unter Verwendung alter Kulturbastionen (Auswahl siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) anzupflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es ist ein gleichmäßiger Pflanzabstand von ca. 10 m einzuhalten. In Ausnahmefällen können die Standorte geringfügig verschoben werden.
  - Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig. Die Außenoberflächen-Temperatur darf 60°C nicht überschreiten. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen begrenzt werden. Für eine umweltschonende Beleuchtung sind derzeit insbesondere Natriumdampf Niederdrucklampen und LED-Leuchten geeignet. Es sind Leuchten mit geringen Blauanteilen im Farbspektrum und warmweißen oder bernsteinfarbenen (Amber LED) Licht zu verwenden. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 K liegen. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und abzuschirmen, dass sie nur nach unten strahlen. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein. Die Regelung zur insektenfreundlichen Ausstattung der Lampen gilt auch für den Werbepylon, sofern technisch möglich.
  - Glasflächen einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind zu vermeiden oder mit Vorgesichtenelementen gegen Vogelschlag auszustatten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschlagglas, reflexionsarmem Glas mit einem Reflektionsgrad von max. 15% oder transparenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgetragene Linien).
  - An den Außenfassaden der Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Dazu sind an neu errichteten Gebäuden mit einer Grundfläche > 2.500 m<sup>2</sup> jeweils zwei Fledermauskästen je Gebäude zu installieren. Bei einer Grundfläche über 2.500 m<sup>2</sup> sind mindestens vier Fledermauskästen je Gebäude zu installieren. Die Kästen sind in einer Höhe von mind. 4 m und mit einer Exposition nach Süden oder Osten anzubringen.
- ### Pflanzbote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der L 3069 sind 17 großkronige Laubbäume gemäß der Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu pflanzen. Die Standorte dürfen um maximal 5 m verschoben werden. Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume der folgenden Qualität: 3 x v, StU 16-18 cm, m. B. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben durch Ersatzpflanzen zu ersetzen.
  - Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrüns ist die Bodenfläche mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder durch Einsatz von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.
  - Zur Parkplatzbegrünung ist für jeweils sechs Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbau gemäß Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die folgenden Qualitäten zu verwenden: 3 x v, StU 16-18 cm. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> zu dimensionieren. Eine Schotterung der Baumscheiben ist unzulässig. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind nur auf nicht öffentlichen Flächen zulässig. Verboten ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können (§ 33 StVO).
  - Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 30 % dieser Freiflächen sind mit Gehölzen entsprechend der Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu bepflanzen. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Biodiversität ist die Anlage von Schottergrün unzulässig.
  - Die in den Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der Sondergebietfläche sind mit Sträuchern (2 x v, Höhe 60-100 cm) entsprechend der Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) in Gruppen mit mind. 3 Pflanzen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial gebotener Herkunft zu verwenden.
  - Die in den Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Gewerbegebietes ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Es ist Pflanzmaterial gebotener Herkunft zu verwenden.
- ### Pflanzbündel gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgibtige Gehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- ### Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB
- Zur Bemessung des Ausgleichbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung - KV 2005 herangezogen. Laut Bilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die einem Äquivalent von 734.031 Biotopwertpunkten entsprechen. Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe erfolgt über eine vorlaufende Naturschutzmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen in Gegenrechnung von Ökopunkten. Dazu wird den durch die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleiteten Eingriffen in Natur und Landschaft konkret eine Fläche aus dem Projektgebiet für das Ökotoke „Pappelort“ im NSG Rhäden bei Oberuhl 200.000 zugeordnet. Zudem erfolgt ein artenschutzrechtlicher Ausgleich über die Anlage von Blümelosen. Lage und Umfang der zugeordneten Ausgleichsflächen sind im Teilplan II festzusetzen.
- ### Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind bei einer raumbestimmten Größe der Gesamtdachfläche einer Betriebsstätte (ab 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche) mindestens 50 % der neu entstehenden Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) zu nutzen. Sollte die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dieser Dachnutzung nachgewiesen werden, kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall ist ein entsprechender Nachweis mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen.

- ### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m § 91 HfBO
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind als offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Alternativ ist eine Heckenpflanzung entsprechend der Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erlaubt. Sollten aus werkschutzrechtlichen Gründen höhere Einfriedigungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen. Die Anlage von Mauern oder Sockeln ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel und Fundamente für Toranlagen. Die Einfriedigungen dürfen nicht bis zum Boden hin geschlossen sein, eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.
  - Fassadengestaltung**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen oder vollständig verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
  - Dachgestaltung**  
Zulässig sind die folgenden Dachformen: Sattel-, Pult-, Flach- und Tonnendach. Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Deckeneindeckungen verwendet werden. Anlagen zur Nutzung oder Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen. Bei Nebenanlagen und Garagen ist eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Hauptgebäude vorzusehen. Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
  - Anforderungen an Werbeanlagen**  
Die Höhe des im Plan festgesetzten Werbepylons wird auf 35 - 40 m festgesetzt. Bei der Errichtung des Werbepylons ist ein Mindestabstand von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 4 einzuhalten. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind nur auf nicht öffentlichen Flächen zulässig. Verboten ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können (§ 33 StVO). Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist (nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundensbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelliger Wahrnehmung geeignet). Die amtliche Beschilderung darf durch Werbung nicht beeinträchtigt werden. Eine Haftung von Werbeanlagen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hinweisbeschilderungen für Nebenbetriebe an den Bundesautobahnen und für Autohöfe die Hinweise auf Dienstleistungen, die unmittelbar den Belangen der am Verkehr Teilnehmenden auf den Bundesautobahnen dienen (§ 33 StVO). Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen, Prismenwendeanlagen, Rollblenden, Filmwände, statische Lichtstrahl-, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften (Satzausgaben, Adressen, Telefonnummern, u. Ä.), audiovisuelle Werbung sowie luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB**  
Zur Bemessung des Ausgleichbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung - KV 2005 herangezogen. Laut Bilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die einem Äquivalent von 734.031 Biotopwertpunkten entsprechen. Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe erfolgt über eine vorlaufende Naturschutzmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen in Gegenrechnung von Ökopunkten. Dazu wird den durch die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleiteten Eingriffen in Natur und Landschaft konkret eine Fläche aus dem Projektgebiet für das Ökotoke „Pappelort“ im NSG Rhäden bei Oberuhl 200.000 zugeordnet. Zudem erfolgt ein artenschutzrechtlicher Ausgleich über die Anlage von Blümelosen. Lage und Umfang der zugeordneten Ausgleichsflächen sind im Teilplan II festzusetzen.
- ### Symbol oder Logo können unter folgenden Bedingungen auch an einem Pylon angebracht sein:
- Symbol oder Logo muss rechtzeitig vor einer Ausfahrt wahrgenommen werden können, dass von einer Entscheidung, den Ort der Leistung anzufahren, nach aller Erfahrung keine Gefährdung des Verkehrs ausgeht.
  - Der Ort der Leistung darf nicht mehr als 1.000 m (bezogen auf die Fahrstrecke im nachgeordneten Netz) von der nächsten Abfahrt entfernt sein.
  - Das Angebot des jeweiligen Betriebes muss grundsätzlich auch für Lkw-Verkehr geeignet sein.
  - Symbol und Logo dürfen nur während der Öffnungszeit des Betriebes von innen oder außen beleuchtet sein.

- Verwendung von Niederschlagswasser**  
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten. Die Anlagen sind durch Überlauf an das Entwässerungssystem anzuschließen. Umweltschutzes Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist in geeigneten Fällen dem in der Plankarte gekennzeichneten Regenrückhaltebecken zu zuführen.
- ### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Altlasten**  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Arbeitswirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
  - Bauverbotszonen entlang der Bundesautobahn 4 sowie der Landesstraßen 13251 und L 3069**  
Entlang der Bundesautobahn 4 ist gemäß § 9 StStG eine Zone in einer Breite von 4,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten. Die Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten. Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
  - Bodenschutz**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das Anbinden von Maßnahmen und auf Zeiten geringer Bodenfruchtbarkeit zu beschränken. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
  - Denkmalpflege**  
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
  - Klimaschutz**  
Aus Umweltschutz- und Energieparagründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien ausdrücklich erforderlich. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EWärMG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.
  - Löschwasserversorgung**  
In dem Gebiete kann kein Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Sprinkleranlagen und Wandhydranten können nicht aus dem Trinkwassernetz versorgt werden. Seitens der Gemeinde wurde bei den Erschließungsmaßnahmen eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 400 cbm gebaut und damit die öffentliche Brandschutzvorsorge sichergestellt. Darüberhinausgehende Löschwasserversorgung ist durch die Bauherren sicherzustellen.
  - Niederschlagswasser**  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwassernutzungsanlagen aufzufangen und als Betriebswasser zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (... von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“). Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toiletenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
  - Telekommunikationslinien**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
  - Umwelt- und Naturschutz**  
Bei den im Gewerbebau üblichen großen ungedeckelten Außenwandflächen empfiehlt sich aus ökologischen Gründen eine Begrünung der Fassaden mit Rank- und Kletterpflanzen. Ausgenommen sind Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet. Bei Flachdächern mit einer Neigung bis 10°, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, empfiehlt es sich mindestens einen Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – entlang bis zu begrünen und zu erhalten.
  - Anspruch auf Hinweisbeschilderung im Autohaken**  
Die Beschilderung als Autohof ist nur möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
    - Der Autohof ist höchstens 1 km von der Anschlussstelle entfernt.
    - Die Straßenverbindung ist für den Schwerverkehr baulich und unter Berücksichtigung der Anliegerinteressen Dritter geeignet.
    - Der Autohof ist ganztägig und ganztägig (24 h) geöffnet.
    - Es sind mindestens 50 Lkw-Stellplätze an schwach frequentierten Autobahnen (bis 50.000 Kfz/BAB) und 100 Lkw-Stellplätze an stärker frequentierten Autobahnen (ab 50.000 Kfz/BAB) vorhanden. Pkw-Stellplätze sind davon getrennt auszuweisen.
    - Tankmöglichkeit besteht rund um die Uhr; für Fahrzeugreparaturen werden wenigstens Fachwerkzeuge und Seviceleistungen vermittelt.
    - Von 11.00 bis 22.00 Uhr wird ein umfassendes Speiseangebot, außerhalb dieser Zeit werden Getränke und Imbiss angeboten.
    - Sanitäre Einrichtungen sind sowohl für Behinderte als auch für die besonderen Bedürfnisse des Fahrpersonals vorhanden.

- ### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m § 91 HfBO
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind als offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Alternativ ist eine Heckenpflanzung entsprechend der Gehölzauswahlhilfe (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erlaubt. Sollten aus werkschutzrechtlichen Gründen höhere Einfriedigungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen. Die Anlage von Mauern oder Sockeln ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel und Fundamente für Toranlagen. Die Einfriedigungen dürfen nicht bis zum Boden hin geschlossen sein, eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.
  - Fassadengestaltung**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen oder vollständig verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
  - Dachgestaltung**  
Zulässig sind die folgenden Dachformen: Sattel-, Pult-, Flach- und Tonnendach. Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Deckeneindeckungen verwendet werden. Anlagen zur Nutzung oder Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen. Bei Nebenanlagen und Garagen ist eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Hauptgebäude vorzusehen. Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
  - Anforderungen an Werbeanlagen**  
Die Höhe des im Plan festgesetzten Werbepylons wird auf 35 - 40 m festgesetzt. Bei der Errichtung des Werbepylons ist ein Mindestabstand von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 4 einzuhalten. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind nur auf nicht öffentlichen Flächen zulässig. Verboten ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können (§ 33 StVO). Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist (nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundensbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelliger Wahrnehmung geeignet). Die amtliche Beschilderung darf durch Werbung nicht beeinträchtigt werden. Eine Haftung von Werbeanlagen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hinweisbeschilderungen für Nebenbetriebe an den Bundesautobahnen und für Autohöfe die Hinweise auf Dienstleistungen, die unmittelbar den Belangen der am Verkehr Teilnehmenden auf den Bundesautobahnen dienen (§ 33 StVO). Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen, Prismenwendeanlagen, Rollblenden, Filmwände, statische Lichtstrahl-, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften (Satzausgaben, Adressen, Telefonnummern, u. Ä.), audiovisuelle Werbung sowie luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB**  
Zur Bemessung des Ausgleichbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung - KV 2005 herangezogen. Laut Bilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die einem Äquivalent von 734.031 Biotopwertpunkten entsprechen. Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe erfolgt über eine vorlaufende Naturschutzmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen in Gegenrechnung von Ökopunkten. Dazu wird den durch die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleiteten Eingriffen in Natur und Landschaft konkret eine Fläche aus dem Projektgebiet für das Ökotoke „Pappelort“ im NSG Rhäden bei Oberuhl 200.000 zugeordnet. Zudem erfolgt ein artenschutzrechtlicher Ausgleich über die Anlage von Blümelosen. Lage und Umfang der zugeordneten Ausgleichsflächen sind im Teilplan II festzusetzen.



**Gemeinde Wildeck  
Ortsteil Hönebach**

**Bebauungsplan Nr. III/7  
"Im Mackenrotschen Garten"- 1. Änderung, Teilplan I**

Übersichtskarte:	M 1: 10.000	<p><b>REGIO KONZEPT</b></p>
Bebauungsplan:	M 1: 1.000	
Grundlagen:	ALK, TK25	<p><b>Büchdrtsch. 8c 61200 Wöhlerheim</b></p> <p>Tele: (6036) 9 89 36 40 Fax: (6036) 9 89 36 60</p> <p>mail@regiokonzept.de www.regiokonzept.de</p>
Stand:	Mai 2021	
Bearbeiter:	S. Müller	