



**Zeichenerklärung**  
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet
- II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 0.8 Grundflächenzahl
- 1.2 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Begrenzungslinie für Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehr / Wirtschaftsweg
- vorhandene Bebauung
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- private Wasserfläche
- Baum zu pflanzen
- Flurstücksgrenzen

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147,4151), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 Hess. Baordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert am 03.06.2020

**BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Baukörper**  
(1) Außenwandhöhen  
Die mittlere Außenwandhöhe aller Seiten eines Baukörpers darf nicht mehr als 10,0 m betragen.  
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 12,0 m betragen.  
Die Außenwandhöhen und Firsthöhen werden von Oberkante des natürlichen Geländeanschnittes bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut gemessen.
- (2) Fassaden  
Bei einer Seitenausdehnung des einzelnen Baukörpers von über 25 m ist die Fassade mindestens einmal je angefangene 25 m Länge mit einer 2,50 m breiten Fassadenbegrünung zu versehen.
- (3) Garagen und KFZ-Stellplätze  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hammersbach. Die Vorgaben der Garagenverordnung sind zu beachten.
- Je 5 KFZ-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.2 NUTZUNG**  
Gewerbegebiet (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO) § 9 BauGB § 9(1) 1 BauGB  
Für das Gewerbegebiet gilt: (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO) Tankstellen, Spiel- und Vergnügungsgestätten sind unzulässig. Ebenfalls ist Einzelhandel nicht zulässig, wobei die Einrichtung von Verkaufsfächen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- (1) Geltungsbereich  
Die textlichen Festsetzungen sind für alle Planungen bzw. baulichen und landschaftsgestaltenden Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches verbindlich.
- (2) Maß der baulichen Nutzung  
Die ausgewiesenen Werte gelten jeweils als Höchstgrenze.
- (3) Wohnungen  
Selbständige Wohngebäude, freistehend oder angebaut, auch wenn sie in personellem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Wohneinrichtungen für Hausmeister oder Bereitschaftspersonal, sofern diese Einrichtungen in die gewerblichen Gebäude einbezogen sind.

**1.3 NEBENANLAGEN**

- Garagen und Stellplätze**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**1.4 LANDSCHAFTSMASSNAHMEN**

- (1) Flächen mit Pflanzgeboten  
a) Schutzgrün-Streifen  
Der Pflanzstreifen Sichtschutzgrün entlang den Grenzen des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Grünriegel im Mittelbereich ist Bestandteil der Privatgrundstücke. Der Pflanzstreifen ist mehrreihig und mehrstufig mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern als dichtes Sichtschutzgehölz zu gestalten.  
b) Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen  
Für je 5 Stellplätze ist 1 Großbaum mit min. 10 m² offener Bodenfläche zu pflanzen.  
c) Ausführung  
Die Pflanzungen sind gleichzeitig mit der Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen. Die Gestaltung der Grünflächen ist in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.  
Zur Durchgrünung des Baugebietes mit Sträuchern und Laubbäumen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- (2) Nicht überbaute Flächen  
Alle nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünertisch zu erhalten.
- (3) Oberflächenbefestigung  
Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdrucklässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit rassen Gittersteinen Fugen oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspreuen, Aufstellbereiche und Anlieferungszone. Die vorhandenen, bereits befestigten Flächen sowie bereits genehmigten Flächenversiegelungen in anderer Bauweise erhalten Bestandsschutz.
- (4) Beleuchtung und Photovoltaik  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt.  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) und die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgerichtet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind zu vermeiden und es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden.

**1.5 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN**

(1) Niederschlagswasser  
Anfallendes Niederschlagswasser bei neu zu errichtenden Gebäuden ist ist ortsnah zu versickern, sofern technische Belange (z.B. ungeeignete geologische Verhältnisse) dem nicht entgegen stehen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Regenwasser in Zisternen abzuleiten. Ubläufe in den öffentlichen Kanal sind zulässig. Je Quadratmeter neu errichtete Dachfläche ist ein Volumen von 20 L für die Zisternen vorzuhalten. In der Regel wird für eine gezielte Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §9 WHG benötigt.

**1.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(1) Baubeschränkungszone  
Längs der Autobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStriG). Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 Abs. 2 FStriG). Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahme genehmigung / Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen jeder Art dürfen weder auf Straßengebiet noch in einem Abstand bis zu 40 m neben der BAB, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder angebracht werden.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 45, bedürfen Werbeanlagen mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

(2) Trinkwasser- und Heilquellen-Schutzgebiet  
Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwassererschutzbereiches 435-059 für den Brunnen Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach und in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzbereiches 440-088, Oberhessischer Heilquellenschutzbereich. Daraus ergeben sich mögliche Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung, z. B. hinsichtlich Bodeneingriffe, des Bodenauftrags und der Grundwasserentnahmen wie z. B. durch Erdwärmesonden. Die jeweiligen Festsetzungen der o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Aus § 12 Abs. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergibt sich, dass im Bereich des Wasserschutzbereiches außerhalb von technischen Bauwerken das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial, welches nicht vom Baugrundstück selbst stammt (Fremdmaterial), nicht zulässig ist. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzbereich nicht zulässig. Falls bei Erdaufschlüssen die Arbeiten so tief in den Boden eindringen, dass dies sich auf Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken könnte, ist das einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser aufgeschlossen, gilt die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz. Für ggf. erforderliche Grundwasserhaltungen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) vorgesehen werden, ist diese beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. Hinsichtlich der Lagerung von wassergefährdender Stoffen sind die Festsetzungen der Wasserschutzbereichsverordnung zu beachten.

(3) Altlasten und Altstandort  
Die Flurstücke 59/7, 59/8, 59/9, 59/10 und 59/11 der ehemaligen Druckerei sind in der Altlasten- und Altstandort-Datei Hessen verzeichnet. Durch die Branchenklasse ergibt sich ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial, weshalb für Baugenehmigungsverfahren mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen ist.

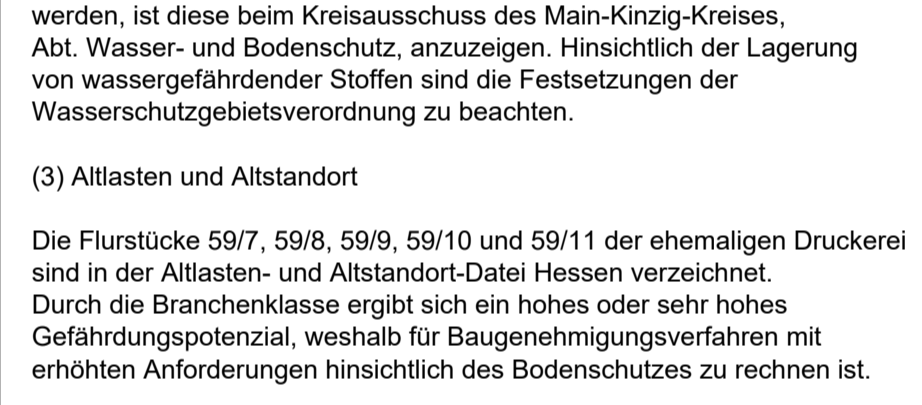
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

(4) Brandschutz  
Hubrettungsfahrzeug  
In der Kommune Hammersbach steht kein Hubrettungsfahrzeug für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 36 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Löschwasserversorgung Grundschutz  
Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist gemäß der „Ersten Wasserversicherungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Gemäß Auskunft der Kreiswerke beträgt die vor Ort im Leitungsnetz zur Verfügung stehende Wassermenge 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Sollte die Prüfung ergeben, dass die Versorgung über das öffentliche Leitungsnetz nicht ausreichend ist, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter etc.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Main-Kinzig-Kreise, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.

(5) Denkmalpflege  
Archäologische Untersuchungen der letzten Jahre haben in der unmittelbaren Nachbarschaft umfangreiche Siedlungsreste aus vorgeschichtlicher Zeit zu Tage gefordert. Diese sind Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz. Es ist davon auszugehen, dass diese Kulturdenkmäler sich bis in das Areal des aktuellen Plangebietes erstrecken. Erdarbeiten bedürfen deshalb gem. § 18 (1) Hess. Denkmalschutz der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden. Auf der Grundlage von § 9 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz können Genehmigungen unter folgender Auflage erteilt werden: Vor Beginn der Erdarbeiten sind archäologische Untersuchungen durchzuführen.



Katastervermerk: Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Gemeinde Hammersbach, Stand Oktober 2021, verwendet. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

**Genehmigungsvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom **25.04.2023**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am **13.05.2023** erfolgt.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**2. Trägerbeteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **13.09.2022** gemäß § 4. Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**3. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung mit Eingriffs-Ausgleichs-Plan und die Artenschutzrechtliche Prüfung haben in der Zeit vom **22.05.2023** bis zum **23.06.2023** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **13.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**4. Ergebnis der Abwägung**  
Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am .....2023 geprüft. Das Ergebnis ist den Bürgern, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben sowie den Trägern öffentlicher Belange mit Anschriften vom .....2023 mitgeteilt worden.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**5. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung, wurde am .....2023 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**6. Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt**

Siegel: Darmstadt, den.....

**7. Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Siegel: Hammersbach, den.....  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

**Gemeinde Hammersbach  
Bebauungsplan "Am Schulzehnten II"**

Planung: hh-architekten T: 06042 - 5921 767  
Dipl.-Ing. Henning Hoffmann F: 06042 - 5921 768  
Freier Architekt M: 0177 - 737 80 94  
In der Langgewann 34 mail: hh@hh-architekten.com  
63654 Bodingen

Zeichnung: **Bebauungsplan "Am Schulzehnten II"**

M 1:1000 Datum: Juni 2023

