



Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost" in der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB

**- Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB -**

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Mai 2024

Inhalt

T E I L 1	Ziel, Zweck und wesentliche.....	5
	Auswirkungen des Bauleitplanes	5
1	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Planziel	6
1.2	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Verfahrensart / Verfahrensverlauf	8
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017	9
2.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Hahnstätten)	9
2.3	Landschaftsplan.....	10
2.4	Schutzgebiete und Biotope	11
2.4.1	Natura 2000	11
2.4.2	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete.....	11
2.4.3	Naturparke	11
2.4.4	Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG	11
2.4.5	Wasserschutzgebiete	12
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	13
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	15
3.1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	16
3.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)	16
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 16	
3.1.6	Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	17
3.1.7	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	17
3.1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
3.1.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	17
3.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	18
3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO))	19
3.2.1	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nrn. 1 und 2 LBauO).....	19
3.2.2	Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)	20
3.2.3	Müllabstellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	20
3.2.4	Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO).....	20
3.2.5	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)	20
3.3	Hinweise und Empfehlungen	21

3.3.1	Rechtsvorschriften	21
3.3.2	Nutzung erneuerbarer Energien und sonstigen ökologischen Maßnahmen.....	21
3.3.3	Denkmalschutz.....	21
3.3.4	Artenschutz	21
3.3.5	Grauwasser.....	21
3.3.6	Niederschlagswasser	21
3.4	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	22
4	Verkehrerschließung	22
5	Ver- und Entsorgung.....	22
5.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	22
5.2	Abwasserentsorgung	22
5.3	Stromversorgung	23
5.4	Abfall	23
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	23
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	23
6.2	Eingriffsregelung.....	23
6.3	Eingriffswirkungen der Planung	23
6.4	Artenschutz.....	23
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	24
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer.....	24
7.2	Wasserschutzgebiete.....	24
8	Kampfmittel.....	24
9	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau	24
10	Immissionsschutz.....	24
11	Denkmalschutz.....	25
12	Sonstige Infrastruktur	26
13	Bodenordnung.....	26
14	Flächenbilanz	26
15	Städtebauliche Vorkalkulation	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Topographische Karte LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus	6
Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) auf Grundlage des Katasters, Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus.....	7
Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Google Earth 2024, bearbeitet Kraus.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, bearbeitet Kraus 2024 ...	9
Abbildung 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hahnstätten, Ortsgemeinde Kaltenholzhausen (7. Fortschreibung, 2003) mit Kennzeichnung der Planfläche (rot), modifiziert: Kraus (2024)	10

Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hahnstätten, Ortsgemeinde Kaltenholzhausen (3. – 5. Fortschreibung, 1999) mit Verortung des Plangebietes, bearbeitet Kraus 2024 10
Abbildung 7: Trinkwasserschutzgebiet Rheinland-Pfalz mit Verortung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de, modifiziert: Kraus (2024) 12
Abbildung 8: Trinkwasserschutzgebiet Hessens mit Verortung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: WRRL-Viewer, modifiziert: Kraus (2024) 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf, Kraus 2024..... 8
Tabelle 2: Flächenbilanz, Kraus (2024), grau dargestellte Zahlen gehen nicht in die Flächensummierung ein, da sie Bestandteil einer anderen Flächennutzung sind 26

Teil 2: Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

BauGB	Baugesetzbuch, i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNVO	Baunutzungsverordnung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz, i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

T E I L 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Kaltenholzhausen hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost" im Regelverfahren gefasst. In Ihrer Sitzung am 04.04.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.1 Anlass und Planziel

Um gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie in der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen sicherzustellen, soll das Gewerbegebiet auf bisher un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Die Flächen sollen in erster Linie für gebietsverträgliche Expansionen von bereits in der Gemeinde vorhandenen Gewerbebetrieben mit wenig bis keinen Erweiterungsmöglichkeiten an ihren derzeitigen Standorten dienen, sekundär auch Neuansiedlungen von Betrieben innerhalb der Verbands- und Ortsgemeinde ermöglichen. Zahlreiche Anfragen von heimischen Firmen, die den Bedarf dokumentieren, liegen der Orts- und Verbandsgemeinde vor. Die bisher gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets von Kaltenholzhausen bieten nach Umzug der Betriebe als Konversionsareale die Chance auf eine gebietsverträgliche, bedarfsgerechte Nachnutzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost“ soll mit entsprechenden umweltrelevanten Festsetzungen Planungsrecht für ein nachhaltiges Gewerbegebiet generieren. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

1.2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Lage des Plangebiets mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Topographische Karte LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus

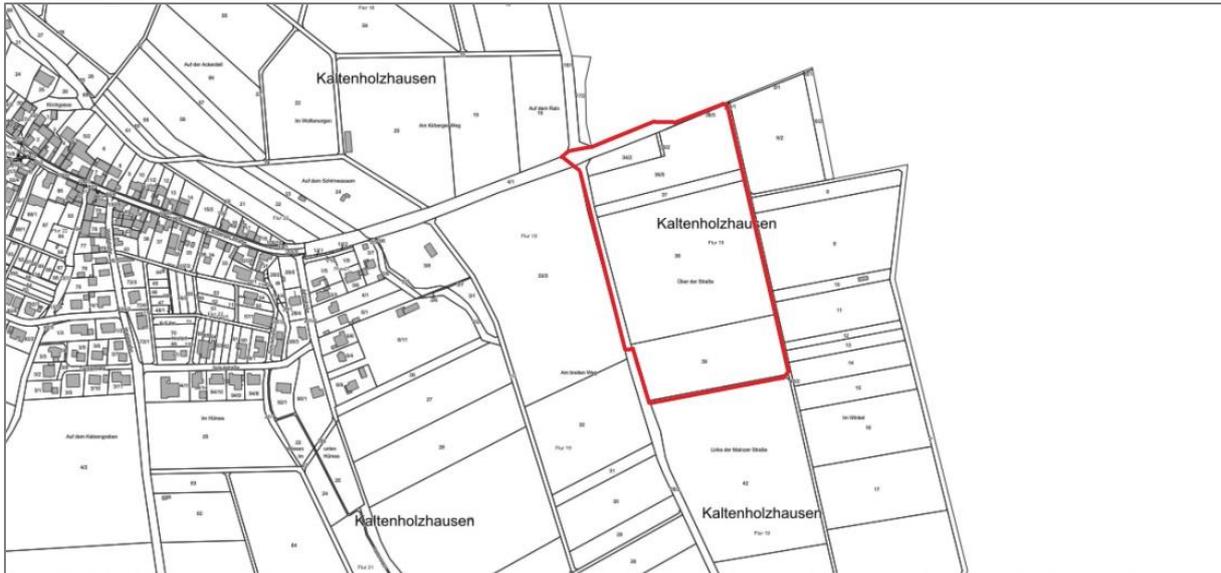


Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) auf Grundlage des Katasters, Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus

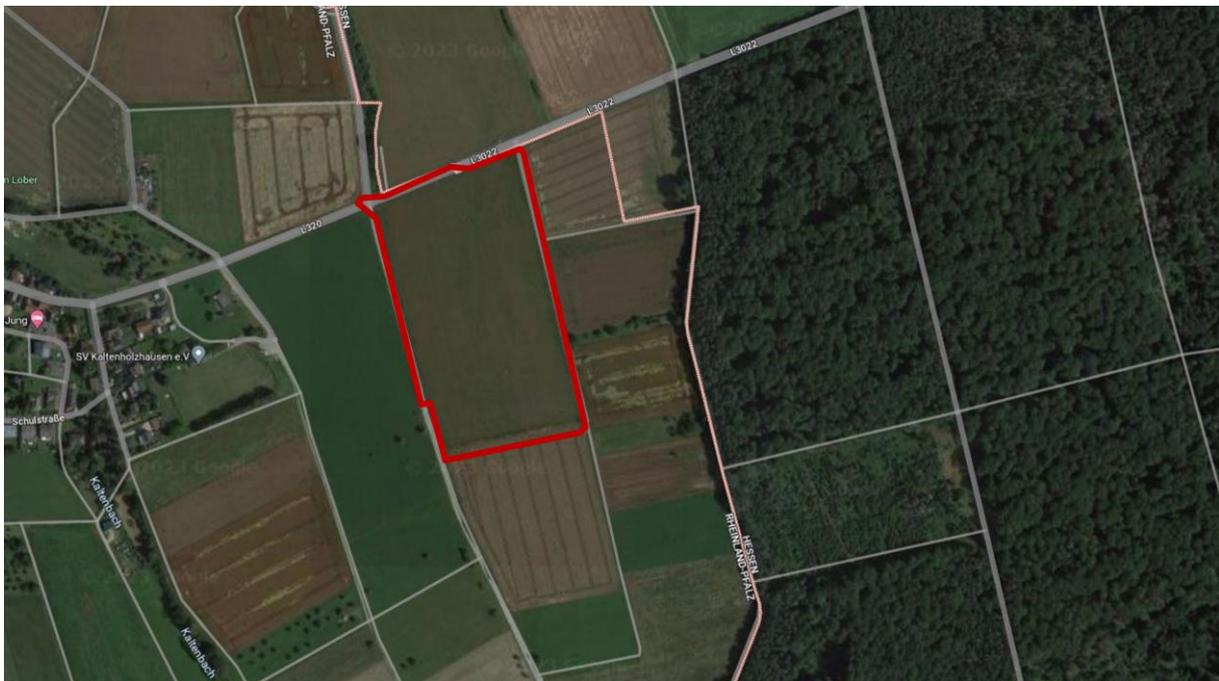


Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Google Earth 2024, bearbeitet Kraus

Das rund 51.859 m² große Plangebiet liegt östlich von Kaltenholzhausen und grenzt nördlich an die Landesgrenze zwischen Rheinland-Pfalz und Hessen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 34/2, 35/2, 36/5, 37, 38 und 39 sowie teilweise das Flurstück 4/1, 28/2 und 36/3 der Flur 19 in der Gemarkung Kaltenholzhausen. Das Plangebiet selbst stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche dar. Lediglich am nordwestlichen Rand schließt der Geltungsbereich des Plangebiets die Landesstraße L320 sowie einen am westlichen Rand verlaufenden geschotterten Wirtschaftsweg ein. Nordöstlich wird der Geltungsbereich durch die Landstraße L3022 begrenzt, wohinter sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen befinden. Östlich begrenzt ein weiterer geschotterter Wirtschaftsweg das Plangebiet. Westlich östlich und südlich ist das Plangebiet zudem von weiteren landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

Das Gebiet wird derzeit nach § 35 BauGB beurteilt und als Außenbereich eingeschätzt.

1.3 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Verfahrensverlauf stellt sich in folgender Weise dar:

Tabelle 1: Verfahrensverlauf, Kraus 2024

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.09.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Veröffentlichungen erfolgen gem. Satzung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

Die Verbands-/Gemeinde sieht eine Beteiligungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor. Die Verbands-/Gemeinde gewährt neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen werden in der Bekanntmachung getroffen.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.

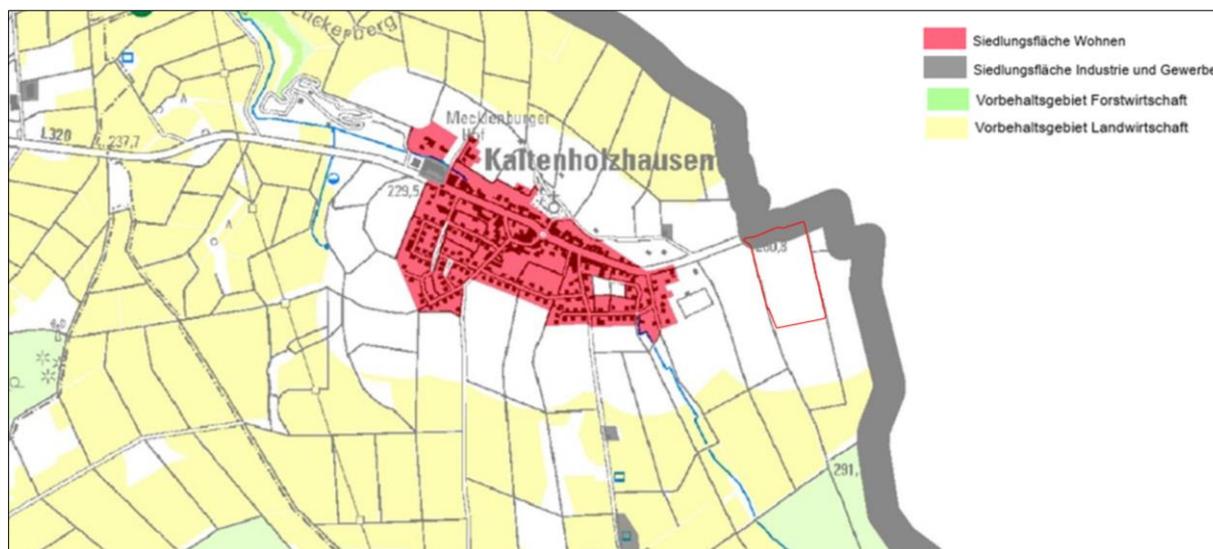


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, bearbeitet Kraus 2024

Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost“ wird im Regionalplan Mittelrhein Westerwald 2017 (ROP MRW 2017) von keinen Darstellungen überdeckt und es grenzen auch keine Darstellungen an das Plangebiet an. Umliegend befindet sich weiter östlich eine ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen. Südlich befindet sich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht.

2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Hahnstätten)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.

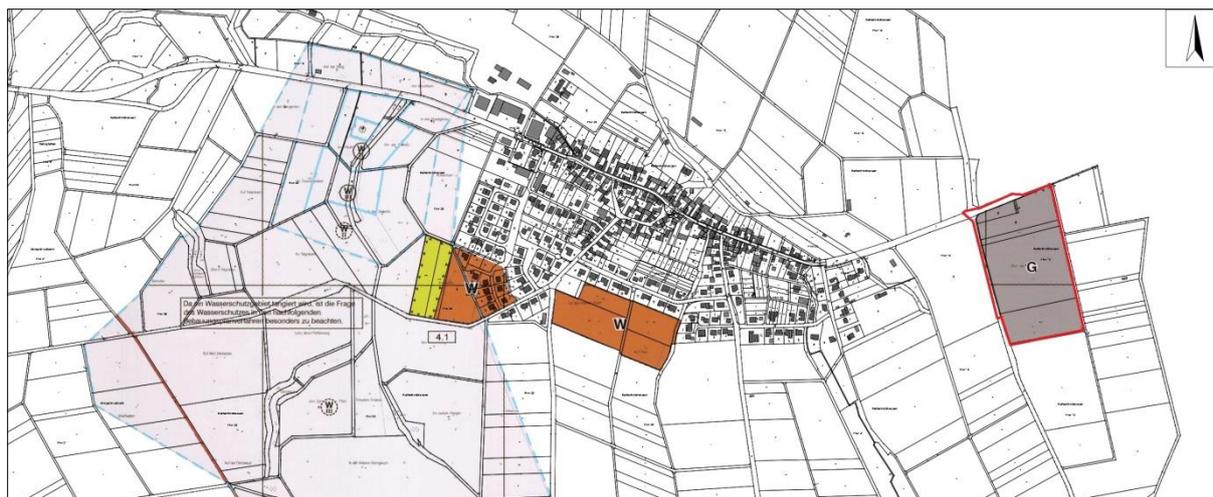


Abbildung 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hahnstätten, Ortsgemeinde Kaltenholzhausen (7. Fortschreibung, 2004) mit Kennzeichnung der Planfläche (rot), modifiziert: Kraus (2024)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Hahnstätten weist das Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet aus. Lediglich der Nordwestliche und westliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante öffentliche Verkehrsfläche) unterliegt keiner Ausweisung. Hier sind bereits Wege-/Straßenstrukturen (Kataster) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

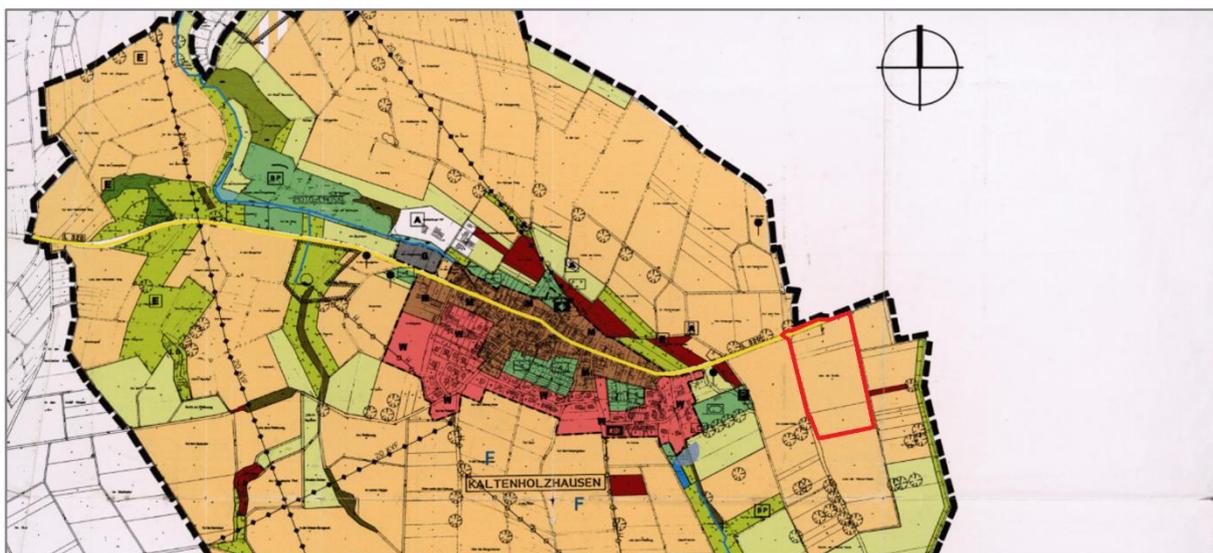


Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hahnstätten, Ortsgemeinde Kaltenholzhausen (3. – 5. Fortschreibung, 1999) mit Verortung des Plangebietes, bearbeitet Kraus 2024

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen (in der Fassung vom 15.03.1999, 3. – 5. Fortschreibung) weist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche aus. Lediglich die Landstraße L 320 im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird als Verkehrsstraße gekennzeichnet. Die angrenzenden Flächen stellen sich als landwirtschaftliche Flächen dar. Die Flächenausweisung innerhalb des Geltungsbereiches wurde in der 7. Fortschreibung (2004) des Flächennutzungsplans gem. Punkt 2.2 überplant.

2.4 Schutzgebiete und Biotope

2.4.1 Natura 2000

Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Entfernung befinden sich keine Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das „Feldflur bei Limburg“ (5614-401) nordöstlich des Plangebiets in Hessen in ca. 6,6 km Entfernung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden

FHH-Gebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine FFH-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist „Taunuswälder bei Mudershausen“ (FFH-7000-041) in ca. 4 km westlicher Richtung des Plangebietes. Sowie auf hessischer Seite in ca. 5,4 km nordwestlicher Richtung das FFH-Gebiet „Mensfelder Kopf“ (FFH-5614-302).

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden

2.4.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das „Hohlenfelsbachtal“ (NSG-7100-296) in ca. 4 km westlicher Richtung des Plangebietes. Sowie in ca. 5,4 km nordwestlicher Richtung das Naturschutzgebiet „Mensfelder Kopf“ (1533027) in Hessen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist der „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) in ca. 6,1 km östlicher Entfernung in Hessen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden

2.4.3 Naturparke

Die Planfläche liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Naturparks. Der nächstgelegene Naturpark „Naturpark Rhein-Taunus“ liegt in ca. 2,5 km südlicher Richtung in Hessen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden

2.4.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 (1) BNatSchG und § 15 (1) LNatSchG. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope sind in ca. 2,8 km südwestlicher Entfernung der „Eichentrockenwald oberhalb Burg-Schwalbach“ (GB-5714-001-2009), in ca. 3 km südlicher Entfernung der „Prebach östlich Burg Schwalbach“ (GB-5714-0023-2009) sowie in ca. 3,4 km südlicher Entfernung der „Palmbach bei Burg-Schwalbach“ (GB-5714-0014-2009). In ca. 1,3 km nördlicher Richtung befindet sich

das gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst-Bestand südlich Heringen“ (5614B0164) sowie in ca. 1,5 km nordöstlicher Richtung „Streuobst-Bestand südöstlich. von Heringen“ (5614B0162) in Hessen.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotopkomplex. Der nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotopkomplex in ca. 2,5 km nordöstlicher Richtung ist „Extensivgrünland-Magerrasen-Gehölz- Vorwald-Komplex am Wachtküppel“ (5614K0005) in Hessen sowie in Rheinland-Pfalz in ca. 500 m südwestlicher Richtung „Baumhecke südlich Kaltenholzhausen“ (BK-5714-0013-2009“, in ca 1,3 km westlicher Richtung „Hecken-Komplex zwischen Hahnstätten und Kaltenholzhausen“ (BK-5614-001-2009“ sowie in 1,8 km nordwestlicher Entfernung „Feldgehölze an der L320 westlich Hahnstätten“ (BK-5614-0018-2009).

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden

2.4.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet in Rheinland-Pfalz ist das in ca. 1,2 km westlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Kaltenholzhausen“ (403280645), mit den Zonen I – III.

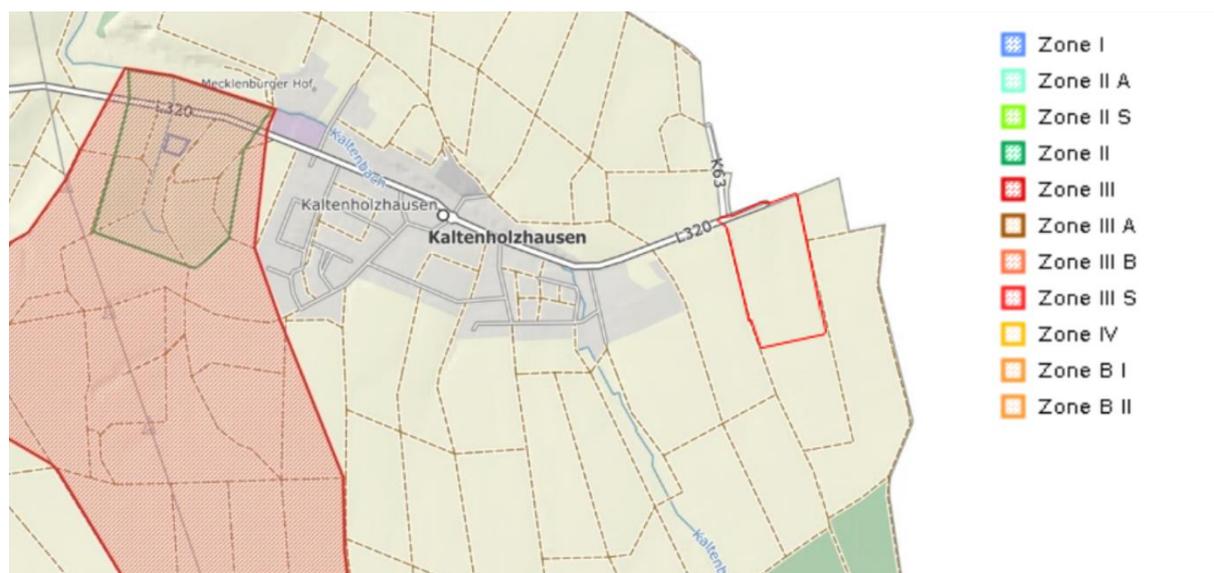


Abbildung 7: Trinkwasserschutzgebiet Rheinland-Pfalz mit Verortung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de, modifiziert: Kraus (2024)

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet in Hessen ist das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Heringen“ (WSG-ID 533-043), der Schutzzone III in ca. 795 m Entfernung nördlicher Richtung sowie das in ca. 1,8 km südöstlicher Richtung gelegene Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Hühnergraben, Kirberg“ (WSG-ID 533-046) der Schutzzone III.

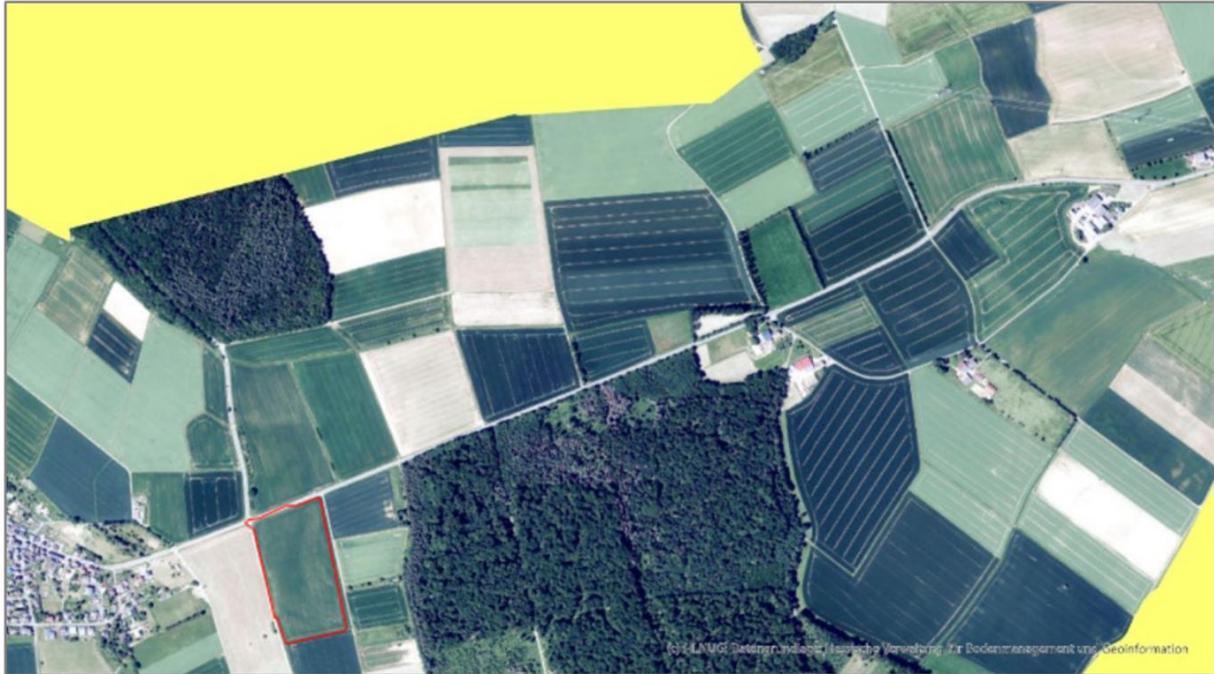


Abbildung 8: Trinkwasserschutzgebiet Hessens mit Verortung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: WRRL-Viewer, modifiziert: Kraus (2024)

Die Planung hat aufgrund ihrer Distanz keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Planbereich „Gewerbegebiet Kaltenholzhausen Ost“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird die geplante gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht und gesichert.

Textfestsetzung III a. Nr. 1.1-1.5

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.5 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.5 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,
ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Punkt 1 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, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Gewerbegebiete GE1 und GE 2 sind

1. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
2. Bordelle,
3. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist
nicht zulässig.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Entwicklung von Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen festgesetzt. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung einer geplanten Gewerbenutzung sicherzustellen und nicht gebietsverträgliche Nutzungen (wie etwa Wohnen) auszuschließen. Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten und Ausschlüssen unterstreichen die oben genannten Ziele.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, um die übergeordnete Funktion des Gewerbegebiets zu sichern und die Ausrichtung auf gewerbliche Aktivitäten zu gewährleisten. Gleiches gilt für **Vergnügungsstätten** mit Ausnahmen der unter Punkt 1.5 aufgelisteten Nutzungen/Arten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Sicherung der übergeordneten Funktion des Plangebietes als Gewerbegebiet und dem Leitgedanken der Ortsgemeinde die Gewerbenutzung und Wohnnutzung räumlich zu trennen. Durch geplante Wohngebietsausweisung in der Ortsgemeinde sollen entsprechende Alternativen im näheren Umfeld des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, sind nicht zulässig. In unmittelbarer Entfernung östlich und nördlich zu dem Plangebiet bestehen bereits mehrere große Windkraftanlagen. Weitere Windkraftanlagen würden das Landschaftsbild übermäßig

belasten und weitere Nutzungen im Plangebiet, aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen einschränken und die nächstgelegene Wohnbebauung beeinträchtigen.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen (hierunter fallen auch **Bordelle** als Unterart gewerblicher Betriebe), die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie ähnliche Nutzungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs erhebliche Störungen nach sich ziehen können. So sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten, die zu einer Fehlentwicklung im Planbereich führen können.

3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Textfestsetzung III a. Nr. 2.1-2.5

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- 2.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 2.3 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert ist.
- 2.4 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- 2.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster auf 11 m festgelegt und auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Dachaufbauten und Schornsteine sind gemäß den festgesetzten Rahmenbedingungen darüber hinaus zulässig. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht eine Ansiedlung unterschiedlichster Gewerbenutzungen

und lehnt sich an bestehende Gewerbebauten innerhalb der Verbandsgemeinde/Ortsgemeinde an und dient der städtebaulichen Ordnung.

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

Textfestsetzung III a. Nr. 3.1-3.2

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung gewährt eine Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes bei gleichzeitigem hohem Nutzungsgrad. Der hohe Bedarf an Stellplätzen sowie Rangier- und Zufahrtsflächen für den Lieferverkehr sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen erzeugen eine proportional hohe Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Grundfläche für die Hauptanlagen. Durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 werden 20 % der Grundstücksflächen als Flächen zur Begrünung und ökologischen Funktion gesichert.

3.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

Textfestsetzung III a. Nr. 4.1

4.1 Abweichend von § 22 (1) BauNVO wird eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des GE1 festgelegt.

Begründung:

Die Festsetzung zielt darauf ab den Bedarf an Expansionsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in Ortslagen ohne bisherige Erweiterungsmöglichkeiten zu decken sowie die Ansiedlung von Flächenintensiven Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Textfestsetzung III a. Nr. 5.1-5.2

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Begründung:

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das Gewerbegebiet bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele ‚Erhaltung von Freiflächen‘, ‚Beschränkung der Versiegelung‘ sowie ‚Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse‘ verfolgt. Die Baugrenzen werden in der Plan- karte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

3.1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Textfestsetzung III a. Nr. 6.1-6.2

6.1 Stellplätze und Abstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets.

3.1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Textfestsetzung III a. Nr. 7.1

7.1 Nebenanlagen, ausgenommen Mülltonnenabstellplätze, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets.

3.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textfestsetzung III a. Nr. 8.1-8.2

8.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festge-
setzt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sowie der geregelten Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung von verkehrsrechtlichen Belangen.

3.1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Textfestsetzung III a. Nr. 9.1-9.4

9.1 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abge-
schirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur
unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abge-
gebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für
Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur

Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

9.2 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen, notwendigen Regelungen entgegenstehen.

9.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15%,
- Glasbausteine,
- transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen,
- Siebdrucke,
- für Vögel sichtbare Folien,
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

9.4 Befestigungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Mikroklima, der Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

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

Textfestsetzung III a. Nr. 10.1-10.9

10.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10.2 Im Baugebiet ist je angefangenen 400 m² nicht durch bauliche Hauptanlagen überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10.3 Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen) und die

bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

- 10.4 Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe von mindestens 12 m³ Volumen herzustellen.
- 10.5 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.6 Bei flach geneigten Dachflächen (bis 15°) sind insgesamt mindestens 60 % zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratauflage beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 10.7 Außenwände mit fensterlosen Fassadenflächen > 60 m² und ab einer Höhe von mindestens 6 m sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) oder Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Wandlänge mind. eine Rank- bzw. Kletterpflanze vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mind. 5,0 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.
- 10.8 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und stellen Mindestgrößen dar: Großkronige Bäume: 4 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18
- 10.9 Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Ortsbild, Mikroklima, Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.2.1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nrn. 1 und 2 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen III b. Nr. 1.1-1.6

- 1.1 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.3 An jeder Gebäudefassade, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sind je Betrieb maximal drei Werbeanlagen zulässig.
- 1.4 Entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist je 50,0 m Grundstückslänge das Aufstellen von höchstens zwei freistehenden Werbeanlagen sowie von maximal drei Fahnenmasten

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von jeweils 7,00 m und einer maximalen Ansichtsfläche von jeweils 10 m² zulässig.

1.5 Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

1.6 Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sowie der Vermeidung und Reduzierung von Blend- und Ablenkungswirkungen gegenüber den Verkehrsteilnehmer sowie einer Wechselwirkung auf die faunistische Umwelt.

3.2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen III b. Nr. 2.1

2.1 Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2.3 Müllabstellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen III b. Nr. 3.1

Offene Standflächen für Abfallbehältnisse sind nicht zulässig

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets und schützt vor optischen und hygienischen Beeinträchtigungen durch die Abfallbehältnisse.

3.2.4 Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen III b. Nr. 4.1

4.1 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten.,

Begründung:

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr

3.2.5 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen III b. Nr. 5.1

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Flächen, als Garten-/ Grünflächen anzulegen. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Ortsbild, Mikroklima sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

3.3 Hinweise und Empfehlungen

3.3.1 Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Behörde zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

3.3.2 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstigen ökologischen Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

3.3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

3.3.4 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und keine schnellwachsenden Gehölze zu verwenden.

3.3.5 Grauwasser

Es wird empfohlen, einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden.

3.3.6 Niederschlagswasser

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist. Für die Baugrundstücke entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrandes wird explizit der Schutz vor Niederschlagswasserabflüssen aus der angren-

zenden Außengebietsfläche empfohlen. Neben dem allgemeinen, für alle zu berücksichtigenden baulichen Objektschutz, zur Vermeidung von Zuflüssen in die Gebäude, sollte hier auch ein vorbeugender Schutz entlang des östlichen und südlichen Grundstücksrandes vorgesehen werden.

3.3.7 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Bauphase

Zur Sicherstellung der frist- und sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen, gem. den Vorgaben des Umweltberichtes sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Unvorhersehbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu dokumentieren und dem Vorhabenträger sowie der Genehmigungsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die für die ÖBB vorgesehene Person sind der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Sie müssen neben den geforderten Fachkenntnissen über die Lebensweise der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in den Plangebiet ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Landschaftspflege, Forstwissenschaften, Umweltsicherung, Umweltingenieurwesen oder eine vergleichbare Fachrichtung sowie einer einschlägigen Fortbildung zur ÖBB nachweisen können.

3.4 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Schaffung von Gewerbegebietsflächen. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen sowie den gesetzlichen Vorschriften. Planungsrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Landstraße (L 320) verkehrstechnisch für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Gewerbebetreiber und Besucher erschlossen. Eine Detaillierte verkehrliche sowie fußläufige Erschließung des Plangebietes steht noch aus und wird im fortlaufenden Verfahrensprozess, in enger Abstimmung mit den Fachbehörden, eruiert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen entsprechende Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.2 Abwasserentsorgung

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen entsprechende Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.3 Stromversorgung

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen entsprechende Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die Landstraße L 320 sowie der Erschließungsstraßen im Plangebiet sichergestellt.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind.

6.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt im Fortschritt der Planung.

6.3 Eingriffswirkungen der Planung

Die Eingriffe werden im Umweltbericht auf der Grundlage eines landschaftspflegerischem Planungsbeitrags und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im ersten Halbjahr 2024 auf das vorhandene Arteninventar hin untersucht. Die Untersuchungen wurden im Frühjahr 2024 begonnen und dauern noch an.

Als Reviervogel innerhalb des Geltungsbereichs, wurde die Feldlerche (*Alauda arvensis*) kartiert. Es konnten 3 Brutpaare beim Anflug in bzw. Ausflug aus der Agrarfläche beobachtet

werden. Weitere besonders geschützten Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten, die von den Projektwirkungen betroffen sein könnten, wurden nicht festgestellt.

Das vorläufige Ergebnis sowie weitere Informationen sind im Anhang (Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) detailliert beschrieben.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Kaltenebach in ca. 560 m südwestlicher Richtung. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zwischen dem vorhandenen Wirtschaftsweg sowie den Ackerflächen ein (temporär) wasserführender Graben welcher das Plangebiet von Süden nach Norden durchzieht.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Das nächst gelegene Überschwemmungsgebiet in Rheinland-Pfalz liegt etwa 3,4 km westlicher Richtung und gehört zur Aar. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet in Hessen ist ein Überschwemmungsgebiet des Palmbachs und liegt in ca. 3,6 km südlicher Richtung.

7.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen (siehe Punkt 2.4.5).

8 Kampfmittel

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen liegen keine Informationen über Kampfmittel vor. Die zuständige Fachbehörde wird gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

9 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen liegen keine Informationen über Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

10 Immissionsschutz

Von dem Gewerbegebiet gehen grundsätzlich Emissionen aus, die die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen haben. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich – umgeben von freiräumlichen Zäsuren zu allen Himmelsrichtungen wurden mögliche Emissionskonflikte bereits aufgrund ihrer Entfernung stadträumlich gemindert.

Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Quartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Straßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund der Entfernung von ca. 380 m zur Ortsrandlage sowie durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Landstraße (L 320), nicht erwartet.

Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

Gewerbelärm

Durch die vorgesehene Bebauung und Nutzung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Lärm erhöhen. Für Gewerbegebiete gelten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 65 db und nachts 50 db. Die nächsten Wohngebäude liegen in einer Entfernung von ca. 380 m. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

11 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

Die nächstgelegenen unter Schutz stehenden Einzeldenkmäler befinden sich im Siedlungskern der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen in etwa 750 m Entfernung. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

Naturdenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Naturdenkmäler.

Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen nicht vor. Vorsorglich wurde der folgende Hinweis in die Plankarte aufgenommen: „Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rhein-land-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des

baus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.“

12 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet besteht noch keine entsprechende Infrastruktur. Im Rahmen der Erschließung müssen entsprechende Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

13 Bodenordnung

Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB sowie ein mögliches Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird hingewiesen.

14 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz, Kraus (2024), grau dargestellte Zahlen gehen nicht in die Flächensummierung ein, da sie Bestandteil einer anderen Flächennutzung sind

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	43.894	84,64
Überbaubare Fläche GRZ von 0,8 (GE)	35.115	80
<i>Davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	2.173	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.965	15,36
<i>Davon Verkehrsfläche L 320</i>	1.818	
<i>Davon Verkehrsfläche innere Erschließung</i>	6.147	
Gesamtfläche Geltungsbereich	51.859	100

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen Kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung, Verfahrensabwicklung sowie Fachgutachten trägt die Ortsgemeinde Kaltenholzhausen.

Kaltenholzhausen, den

.....

Der Ortsbürgermeister

Dr. Frank Beerwerth