

**A.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Aufhebung der Vorgängerpläne**

Alle Festsetzungen aus den vorangegangenen Bebauungsplänen zum „Gewerbegebiet“ werden für den Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben. Beachte die Festsetzung zur Teilaufhebung.

**2 Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

**2.1 Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

**2.1.1 Nicht zulässig sind:**

- a) Betriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsortiment (§ 1 (5) BauNVO)
  - Anlagen und Betriebe für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 9 (6) BauGB iVm. WHG)
  - b) Anlagen und Einrichtungen
  - Bohrungen / Grundwasseraufschlüsse
  - Erdwärmesonden
  - Erdauflüsse, Abgrabungen
  - c) Allgemein
- Die Auflagen aus der Verordnung für die Zone III und II des Wasserschutzgebietes „Stockbornquellen“ sind zu beachten. Hierdurch kann die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen eingeschränkt sein.

**2.1.2 Ausnahmeweise können gemäß § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Z (Zahl der Vollgeschosse) III
- GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
- GFZ (Geschossflächenzahl) 1,6

**2.3 Gebäudehöhen** (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2,50 m in besonderen Fällen (Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage usw.) überschritten werden.

**2.4 Bauweise**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Werk und Lagerhallen dürfen 50 m Länge überschreiten.

**2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung der Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

**2.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:

- notwendige Zufahrten (siehe auch Punkt 5.2.2 der Festsetzungen)
- Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m

**3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen** (§ 9 (23) BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

**4 Flächen und Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz** (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

**4.1 Renaturierung der Zufahrtsstraße zur Stockbornquelle**  
Der befestigte Weg von der Friedberger Straße parallel zur Wasserschutzzone WSG 1 der Stockbornquellen wird zurückgebaut. Das Gelände wird dem bestehenden Freigelände angepasst. (Flurstück 21/1 tlw.)

**4.2 Usa-Wehr an der West-Grenze der Gemeinde Ober-Mörlen**

Das Wehr wird nach modernen Maßnahmen des Wasserbaues umgebaut. Insbesondere wird die Durchgängigkeit für Fische ermöglicht.

**5 Flächen zum Anpflanzen von und Strüchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.1 Erhaltung des Bewuchses**

Die so gekennzeichneten Flächen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

**5.2 Pflanzflächen**

In den so gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:

- a. Pflanzenliste Bäume: einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde
- b. Pflanzenliste Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche

In den Pflanzflächen sind ausnahmeweise folgende bauliche Anlagen zulässig:

- a. notwendige Einfriedungen
- b. notwendige Betriebszufahrten bis zu einer Breite von 6.50. Die Ausmündungen dürfen den notwendigen Kurvenradien angepasst sein. Die Zulässigkeit im Bereich des WSG II setzt ein Einvernehmen mit der Wasserbehörde voraus: siehe Festsetzung unter 7.1. Die Schutzgebietsverordnung und die Hinweise sind zu beachten.

**6 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (gem. § 9 (5) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich der Planänderung befinden sich mutmaßlich Altablagerungen. a. Alle Bodeneingriffe, insbesondere Aushubarbeiten zur Herstellung von Kanälen und Gruben im Bereich der gekennzeichneten Flächen, sind der zuständigen Behörde (dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt einzuschalten und der Fachstelle Wasser und Bodenschutz des Wetteraukreises) anzuzeigen. b. Die Bodeneingriffe, die Abfuhr von Aushubmaterial und erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind durch eine qualifizierte Begutachtung zu begleiten und zu dokumentieren.

**7 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen** (gemäß § 9 (6) BauGB)

**7.1 Wasserhaushaltsgesetz und hessisches Wassergesetz**  
Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone WSG II und III (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen "Stockbornquellen" der Gemeinde Ober-Mörlen in der Schutzzone D des Heilquellen-Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen vom 14.10.19984, Staats-Anzeiger Nr. 48/1984, S. 2352). Die jeweiligen Ge- und Verbote sind zu beachten (siehe auch Hinweise). Konkrete Einzelvorhaben, die den Verboten der Schutzgebietsverordnung unterliegen, können auf Antrag durch die Untere Wasserbehörde, d.i. Fachstelle für Wasser- und Bodenschutz beim Kreis Ausschuss des Wetteraukreises, über eine Ausnahme von den Verboten genehmigt werden. Voraussetzung ist der Nachweis, dass durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei Bau und /oder Betrieb keine nachteilige Beeinflussung auf die Gewinnungsanlage zu erwarten ist.

**7.2 Straßenverkehrsordnung und Bundesfernstraßengesetz**

**7.2.1 Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen**  
Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung oder Blendung der Verkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht erfolgt.

**7.2.2 Vorsorge vor Blendwirkung des Verkehrs**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in diesem Gebiet sind zu überörtlichen Straßen hin mit einem Blendschutzzaun oder mit einer lückenlosen und immergrünen Hecke so abzusichern, dass eine Beeinträchtigung oder Blendung des überörtlichen Verkehrs ausgeschlossen wird.

**7.2.3 Außenwerbung**

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art), soweit sie von der BAB einzusehen sind, ist gemäß Bundesfernstraßengesetz im 100-m-Bereich entlang der BAB und im 40-m-Bereich der projektierten B275 und Verbindungsspanne - gemessen vom äußeren befestigten Straßenrand - untersagt.

**B. Hinweise**

**8 Wasserschutzgebiet**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Stockbornquellen“ Zone II und III der Gemeinde Ober-Mörlen. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

a) Folgende Schutzvorkehrungen sind in der Zone WSG II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaners vorzubereiten, eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ist zwingend erforderlich:

- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
- Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit
- Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
- flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
- vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Dränagen
- kein Abstellen von Fahrzeugen auf wasserundurchlässigem Untergrund
- kein Durchleiten von Abwasser
- keine über die landwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe

Für beide Schutzzonen WSG II und WSG III ist folgendes zu beachten:

- keine Versickerung von Niederschlagswasser
- kein Einbau alllastenverdächtiger Bodenmaterialien auch nicht am Entnahmestort

b) Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindingmittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bau-toiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

c) Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein

Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.  
d) Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

e) Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserundurchlässig ausgeführt werden.

f) Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.

g) Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAwS) ist zu beachten.

**9 Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

**10 Kulturfähiger Boden**

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 4.4.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

**11 Führung von Abwasser**

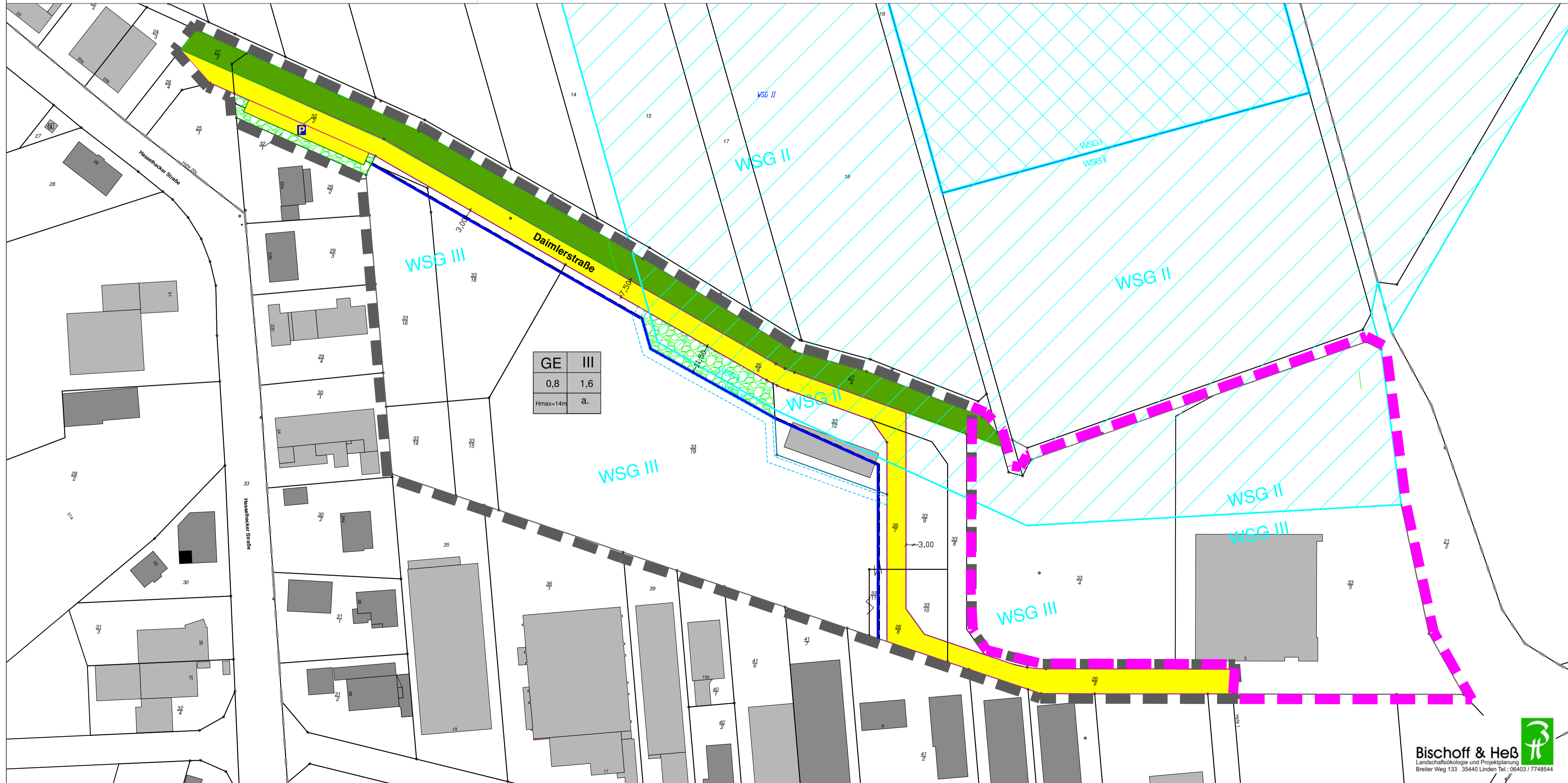
Dem Straßengelände dürfen von den privaten Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

**Festsetzungen zur Teilaufhebung**







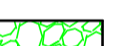




 Geltungsbereich der Teilaufhebung

**12 Aufhebungsbereich**

Für den Aufhebungsbereich werden alle Festlegungen der 4. Änderung aufgehoben. Hier gelten die zeichnerischen und textlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr.: 3 A, Gewerbegebiet Inkl. 3. Änderung" vom 28.01.2005.



**Legende**

-  Geltungsbereich der 4ten Planänderung
-  Baugrenze
-  Altablagerungen (§9 (5) Nr.3 BauGB)
-  Leitungsrecht zugunsten Anrainer §9 (1) Nr. 21. BauGB
-  Straßenverkehrsfläche
-  Erhaltung des Bewuchses
-  Pflanzflächen 1 und 2
-  Wasserschutzgebietsgrenze
-  WSG II Wasserschutzzone II
-  WSG III Wasserschutzzone III
-  Stellplätze

**Genehmigungsvermerke**

Aufstellungsbeschluss am .....

Offenlegung  
öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. 13 BauGB: vom ..... bis einschließlich .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am: .....

Ober-Mörlen, den .....

Der Bürgermeister Siegel

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am .....

Ober-Mörlen, den .....

Der Bürgermeister Siegel



**Gemeinde Ober-Mörlen**

**Bebauungsplan 3a**  
**Gewerbegebiet**  
**4. Teiländerung inkl. Aufhebungsbereich**

M 1:1.000 Stand 8.10.2014  
Offenlegungsexemplar zur Teilaufhebung