

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2. Nicht zulässig sind:
  - Tankstellen (außer Betriebs tankstellen)
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.3. Ausnahmsweise 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.
- 1.4. Insgesamt sind nur solche Nutzungen zulässig, die nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionen gemäß Textfestsetzung Nr. 11 führen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Z (maximale Zahl der Vollgeschosse) III  
 GRZ (Grundflächenzahl) 0,8  
 GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

### 3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 3.2. Die festgesetzte Höhe kann bis zu max. 2.50 m ausnahmsweise durch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage, Kamine usw. überschritten werden. Der max. Flächenanteil für diese Überschreitung beträgt 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 4. Bauweise

- 4.1. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen max. 70 m lang sein.

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche

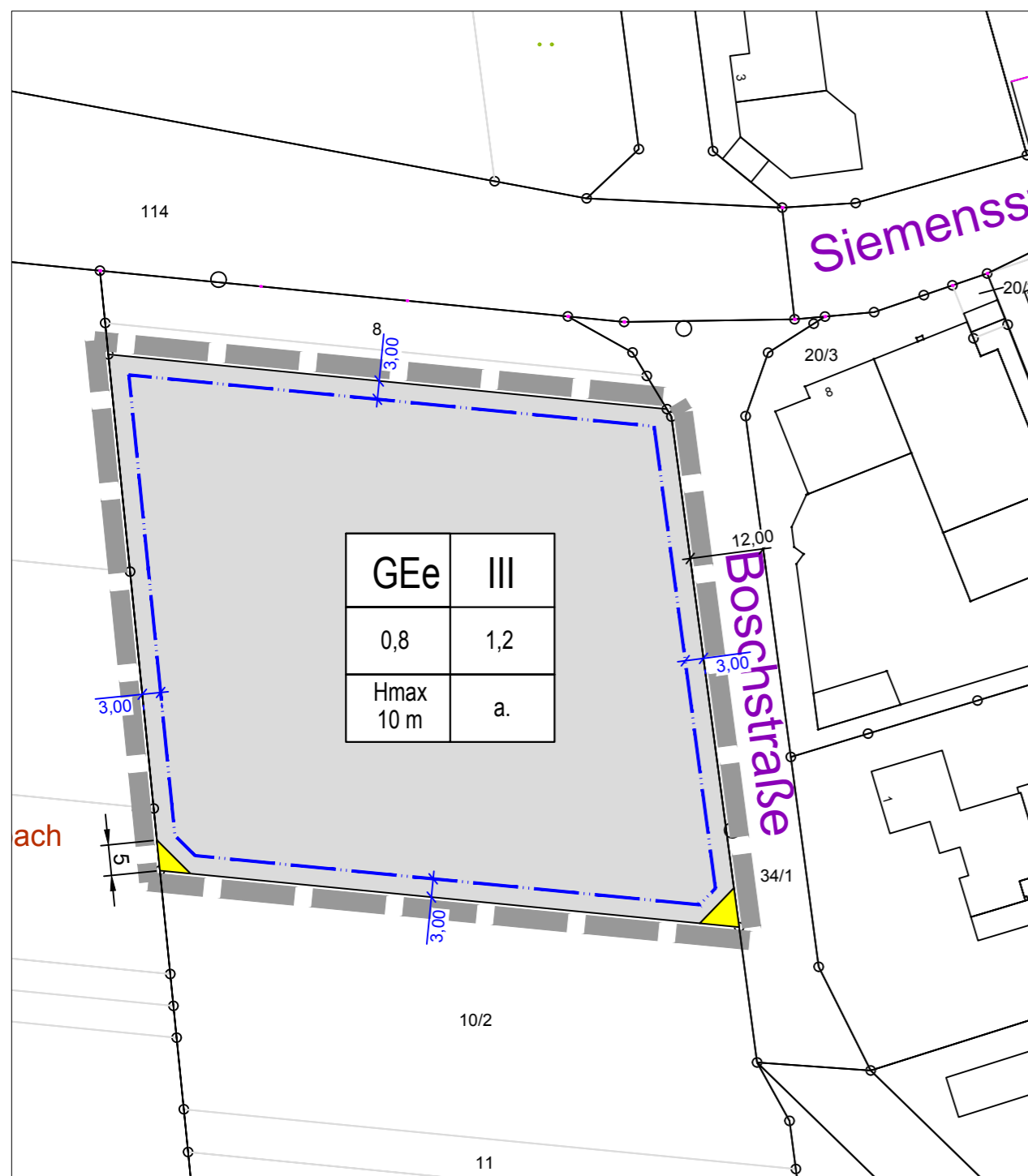
- 5.1. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

### 6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig: - notwendige Zufahrten - Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m
- 6.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

### 7. Verkehr

- 7.1. Notwendige Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken anzulegen.



## 8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 8.1. Außenbeleuchtung  
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 und Verkehrsflächen.
- 8.2. Die Verglasung von Fenstern > 1 m² muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- 8.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- 8.4. Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht Betriebsabläufe entgegenstehen.
- 8.5. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- 8.6. Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

## 9. Flächen zum Anpflanzen von und Sträuchern 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)

- 9.1. Mindestens 50 % der Freiflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artensortimente fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:
- 9.2. Pflanzenliste Bäume:  
einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde
- 9.3. Pflanzenliste Sträucher:  
Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

## 10. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. KV Hessen 2018)

- 10.1. Das durch die Eingriffs/Ausgleichsbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 122.497 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.

## 11. Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Mischgebietes an der Boshstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA werden für die Gewerbefläche GE3 im Geltungsbereich des B-Plans „Nr. 3 b, 1. Bauabschnitt“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente L EK nach der DIN 45691 festgesetzt. Die dabei vorgenommene Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 3A einschl. 3. Änderung“ und den weiteren potenziellen Gewerbeflächen im Bereich der Boshstraße statt. Für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente festgesetzt:

Tagsüber: L EK, tagsüber = 62 dB(A)/m²  
 Nachts: L EK, nachts = 48 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung des Mischgebietes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3A an der Boshstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA nördlich anzuwenden. Insofern sich im Bereich der benachbarten GE-Flächen eine Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärm ergibt, sind hier die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

- PLANZEICHEN
- Geltungsbereich
  - Gewerbegebiet GEE
  - Baugrenze
  - Vermessung Baugrenze
  - Verkehrsfläche

## HINWEISE

### Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung) vom 24.10.1984“, Staatsanzeiger Nr. 48/1984, S. 2352, sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929.

In Heilquellenschutzgebieten sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erarbeiten 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 Erarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

### 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 1.9.2018 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

### Artenschutz

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist auch während der Bauphase auf geeignete Weise sicherzustellen.

### Führung von Abwasser

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

Eintragung in das Ökokonto beim Wetteraukreis am:

.....

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:  
28. März 2019  
 Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB:  
vom 23. September und dem 23. Oktober 2019 einschl.  
 Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:  
vom 29. Juni bis zum 29. Juli 2020 einschl.  
 Satzungsbeschluss:  
03.03.2022  
 Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft  
06.05.2022

Datum Siegel Unterschrift