



**Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ in allen seinen Festsetzungen.**

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB**

- Gewerbegebiet**
- Ausschließlich zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens,
  2. Lagerhäuser, Lagerplätze,
  3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
  4. Läden zum Vertrieb von Verlagszeugnissen,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Zufahrten / Umfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

**Abweichende Bauweise:** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 194,0 m ü.NN. Dabei wird als oberer Bezugspunkt für Gebäude mit geneigten Dachflächen der First, für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Giebelsteges festgesetzt.

**Fläche für Anpflanzungen**

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine geschlossene Laubgehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I und II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

**Anzupflanzender Einzelbaum**

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind - gemäß der zeichnerischen Festsetzung - mindestens 4 einheimische und standortgerechte Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 cm - 18 cm) zu verwenden.

**Fläche für die Wasserwirtschaft**

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von maximal zwei Überfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 14 m zulässig.

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession**

Die gesamte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 ist eine flache Wiesenmulde mit einer Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen, innerhalb derer das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu versickern ist. Sonstige Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zu den angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen, sind unzulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist unzulässig.

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese**

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine standortgerechte Grünlandvegetation anzuzüchten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Termine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

1. Mahdtermin: 01. Juni bis spätestens 15. Juni,
2. Mahdtermin: ab 01. September.

Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 184/3 ist eine Beweidung zulässig.

Auf den Grundstücken Flur 9 Nr. 193 und 194 ist auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jahresweise alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist auf diesen Flurstücken unzulässig.

Jeglicher Eintrag bzw. Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der gesamten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese unzulässig.

Der parallel zur südöstlichen Baugrenze verlaufende 5 m breite Streifen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese darf während der Bauphase betreten und genutzt werden (z. B. für das Aufstellen eines Gerüsts). Nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Übergangsbereiche zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese dahingehend zu sichern, dass ein Befahren der Extensivwiese unterbunden wird (Holzpfähle, Felsblöcke oder Zaun).

**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese**

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese sind die vorhandenen Obstbäume im Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind diese durch einheimische Obstbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu ersetzen. Zudem sind mindestens 8 zusätzliche Obstbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Soweit nicht bereits vorhanden - ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**

**Baufeldräumung**

- Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

**Gehölzrodung**

- Die in der Südspitze des Flurstücks Flur 10 Nr. 29/3 bestehende mehrstämmige Weide darf nur in den gesetzlich zulässigen Rodungszeiten (zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar) entfernt werden. Hierbei ist der Stamm bodennah abzuhauen und das gesamte Gehölz ist innerhalb der Nordspitze des Flurstücks Flur 9 Nr. 193 zur Verrottung abzulegen.

Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o. g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der einzusetzenden Umweltbauleitung herbeizuführen.

**Sichtschutz zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession**

- Entlang der festgesetzten 5 m breiten - parallel zur südöstlichen Baugrenze - verlaufenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist während der Bauphase ein mindestens 2,0 m hoher, blickdichter Bauzaun zu errichten. Nach Fertigstellung des Bauwerks ist dieser zu entfernen.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG**

**Betriebsflächen im Freigelände**

Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer geschlossenen, mindestens 2 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder Flächen für Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgegrenzt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu verwenden.

**Grundstücksfreiflächen**

Die nicht für bauliche Anlagen benötigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II). Die innerhalb der Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen sind hierauf anzurechnen. Pro Einzelbaum ist eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

**Einfriedigungen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche angrenzen, dürfen Einfriedigungen entlang dieser Fläche ausschließlich aus Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzaune errichtet werden.

Die Bauflächen sind entlang der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 119/24 ohne Türen und Tore einzufrieden.

**Stellplätze**

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche für Lkw ist mindestens ein Baum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzflächen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten.

**Hinweise und Empfehlungen**

Die nördlich des Michelbachs gelegenen Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb eines mit Verordnung vom 10.03.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, das dem Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich in der Wassergewinnungsanlage Brunnen I, II, III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dient. Die südlichen Teilflächen liegen in der Zone II dieses Schutzgebietes. Die in dieser Verordnung angeführten Verbote in der Schutzzone III sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolegitime Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

**Rodungsmaßnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig ist.

**Umweltbauleitung**

Die Entfernung und Ablage der Baumweide (siehe Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz) ist durch eine Umweltbauleitung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu betreiben und durchzuführen.

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**

Die Regelungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Vorhabenträgerin, unterzeichnet am ..... sind zu beachten.

**Vorschlagsliste I**

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Fraxinus excelsior (Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

**Vorschlagsliste II**

(B) Acer campestre (Feld-Ahorn)  
(B) Carpinus betulus (Hainbuche)  
(B) Cornus alba (Hartweige)  
(B) Cornus mas (Kornelkirsche)  
(B) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
(B) Corylus avellana (Waldhasel)  
(B) Eucorymus europaeus (Pflaferhüchsen)  
(B) Ligustrum vulgare (Wintergrüner Liguster)  
(B) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
(B) Malus sylvestris (Holzapfel)  
(B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
(B) Prunus spinosa (Schlehe)  
(B) Pyrus communis (Wild-Birne)  
(B) Rhamnus frangula (Faulbaum)  
(B) Rosa canina (Hunds-Rose)  
(B) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)  
(B) Salix caprea (Sal-Weide)  
(B) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)  
(B) = Baum

**Vorschlagsliste III**

Apfel  
Alkмене  
Gelbes Edelapfel  
Goldparmäne  
Klarapfel  
Lohrer Rambur

Birne  
Clapps Liebling  
Gallens Butterbirne  
Gute Graue  
Williams Christ

Pflaume / Zwetschen  
Kirkes Pflaume  
Wangenheims  
Frühzetsche  
Hauszetsche  
Mirabelle von Nancy

Kirschen  
Kassins Frühe  
Bütners Rote Knorpel  
Domissens Gelbe Knorpel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2012

**Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014  
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet bis

**Beschluss**

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teilplan A, B und C) und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

**Katasterstand**

Stand der Planunterlagen: August 2013

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsblick bekannt gemacht.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 649

**Hinweis:** Rot markierte Texte = Änderungen gegenüber erneuter öffentlicher Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

**Lage der Teilpläne**



**Gemeinde Fränkisch-Crumbach**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“

**- Entwurf -**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB30066-P

Stand : November 2020

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauen see 1  
48486 groß-zimmern  
i.A. Lusert

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-gfb.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

© 2020 planungsbüro für städtebau