



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)

- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)

Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beretschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Vergnügungstälten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt $G_{Hmax} = 10,00$ m.
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika).
Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ in Fahrtrichtung, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße „Auf der großen Straße“ in Fahrtrichtung, gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Erschließungsstraße am Nächsten liegt. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

2.1.3 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe im bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte G_{Hmax} bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.
Es wird auf die Festsetzung Nr. 10.2 hingewiesen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung Nr. 5.1 ist zu beachten.
Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports im straßenseitigen Bereich des Grundstückes (Gebäudevorderkante bis Straße) sind nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Artenschutzmaßnahmen
Maßnahmen zur Vermeidung
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:
- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Umbau- und Abrissarbeiten müssen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Vor Umbau- und Abrissmaßnahmen sind die Keller und Dachböden der Gebäude in Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen.
- Vor Eingriffen in potenzielle Zauneidechsen-Lebensräume (z.B. Böschungen, Säume) sind Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen notwendig. Bei einem Nachweis wird eine Umsiedlung erforderlich. Die Umsiedlung muss in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Etablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere erfolgen.
- Unmittelbar nach der Umsiedlung der Reptilien muss der Geltungsbereich für Reptilien als Lebensraum unbrauchbar gemacht werden und sämtliche Versteckmöglichkeiten entfernt werden.
- Die ausführenden Baufirmen müssen vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tieren informiert werden. Funde von streng geschützten Tieren sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
CEF-Maßnahmen
- Für Fledermäuse sind bei Abrissmaßnahmen und Rodung von Bäumen mit Quartieren vor Beginn der Maßnahmen im näheren Umfeld in einem möglichst störungsfreien Bereich Fledermauskästen aufzuhängen. Davon sollte ein Teil auch als Winterquartier geeignet sein.
Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwelger die Typen 1 FTH, 3 FF und um den als Winterquartier geeigneten Kasten 1 WQ).
Für nachgewiesene Zauneidechsen ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung ein Ersatzbiotop anzulegen.

4.2 Externe Ausgleichsfläche
Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anteilig auf externen Flächen.
Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Rauenthal, Flur 23 und 25, Flurstücks-Nr. 39, 40, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83/1, 83/2, 95, 99/41, 100/41, 121, 122, 123, 125, 137/124, 136/20, 138/126, 145/84, 146/84 und umfasst eine Fläche von ca. 29.000 m².
Siehe hierzu Zuordnungsfestsetzung Nr. 9.

4.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag
Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbttransparentem oder geripptem Glas.

4.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

4.5 Oberflächenbefestigung
Befestigte, nicht überdachte Grundstücksflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zwirwege und Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Textliche Festsetzungen

4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen der Grundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Eingrünung Stellplatzanlagen
Abweichend von der Stellplatzsatzung sind bei Senkrechtparkern in der Reihe alle 4 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparkern sind in der Reihe alle 2 Stellplätze ein Hochstamm mit erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

5.2 Gestaltung der Anlagen für Abfallsammlung
Anlagen für die Abfallsammlung sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubetten, zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.
Befestigte Flächen von mehr als 30 m² sind wasserdurchlässig herzustellen soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 25b BauGB)
Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgänger Gehölze sind durch heimische, standortgerecht Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

7. Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltspflege
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

8. Artenliste

Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Malus sylvestris	Holzappel
	Populus tremula	Zitterapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Wildbirne
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeerebaum
	Taxus baccata	Eibe
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Heimische Obstgehölze		
Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pflaferhüchchen
	Ligustrum vulgare	Reinweide
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes nigrum	Johannisbeere
	Rosa canina	Hagebutte
	Salix caprea	Kätzchenweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Syringa vulgaris	Flieder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rank- und Kletterpflanzen		
	Hedera helix	Efeu
	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
	Parthenocissus i.A.	Wildler Wein
Ranker:		
	Celastrus orbiculatus	Baumwürger
	Clematis i.A.	Waldrebe
	Polygonum aubertii	Kletterknöterisch
	Wisteria sinensis	Blauregen

Textliche Festsetzungen

10.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.
Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, dabei darf die Werbefläche 15 m² nicht übersteigen.
Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylones zulässig.
Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.
Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude zulässig.

10.4 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäune oder in Form von Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

10.5 Anlagen zur Solarenergiegewinnung
Für alle baulichen Anlagen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zwingend erforderlich.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Die Zwischenräume der Module sind entsprechend Nr. 9.2 extensiv zu begrünen.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG
Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlage muss mindestens 25 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Dachflächen mit Dachbegrünung gemäß Nr. 10.2 bleiben davon unberücksichtigt.
Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwasserzunutzungsanlage, z.B. für Toilettenpöplung, Gartenbewässerung kombiniert werden.

IV. Hinweise

11. DIN-Normen
Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Magistrat der Stadt Eitville, Schwabacherstr. 40, 65343 Eitville am Rhein eingesehen werden.

12. Altlasten
Gemäß der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen liegt im Plangebiet ein Altstandort. Hierbei handelt es sich um eine Schlosserei im Bereich „Auf der Großen Straße 12“ (ALTIS Nr. 439.003.050-001.045). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständige Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/da 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16 - 18 (grundwasser.boden-wi@rpd.hessen.de) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

14. Leitungschutzmaßnahmen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern und in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

15. Kampfmittel
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

16. Löschwasserversorgung
Zur Löschwasserversorgung steht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz eine Menge von 48 m³ / h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Der Fließdruck der Versorgungsleitung liegt bei 2,6 bar. Weitergehender Löschwasserbedarf kann nicht über das öffentliche Versorgungsnetz abgedeckt werden.

17. Bodenaushub
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten.
Es wird empfohlen, den durch die Bautätigkeit anfallenden Bodenaushub soweit wie möglich auf dem Grundstück wiederzuverwerten.
Bei einer Lagerung des Erdauschubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.
Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

18. Oberbodenschutz
Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.

19. Artenschutzrechtliche Hinweise
Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermauskästen oder -steine). Fledermauskästen werden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Schwinwerfer und Bewehrungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebädefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	28.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	22.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.09.2020 30.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	05.12.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	bis	08.01.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.01.1021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.02.2021 08.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf	vom bis	03.02.2021 08.03.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO	am	27.05.2024

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteigt.

Eitville, den 16.07.2024

gez. 

Patrick Kunkel, Bürgermeister

Siegel 

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2024 örtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Eitville bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eitville, den 01.08.2024

gez. 

Patrick Kunkel, Bürgermeister

Siegel 

Stadt Eitville am Rhein

Bebauungsplan Nr. 100/A

"Rauenthal Nord - Teil A"

