

Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.5" (Teilplan A)

Gemarkung Stadt Bruchköbel
Flur 4

Gemarkung Stadt Erlensee
Flur 28

SO Logistik III
0,8 --
TF 1 a
FH = max. 16,00m

SO Nahrung und Verpackung
-- --
0,8 --
TF 2 a bis max. 390m
FH = max. 40,00m

SO Nahrung und Verpackung
-- --
0,8 --
TF 3,1 a bis max. 390m
FH = max. 20,00m

SO Nahrung und Verpackung
-- --
0,8 --
TF 3,2 a bis max. 390m
FH = max. 40,00m

GE_I --
0,8 --
TF 4 a
FH = max. 16,00m

Rad- und Fußweg
Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes und öffentliche Geh- und Fahrrechte

Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes

Überschwemmungsgebiet

LSG Auenvorband Stadt Hanau

Oberster Bruch

Beckermilchswiesen

Fallbach

DN 2000, **DN 1400**, **DN 600 (ET 580/600)**

AF 1, **AF 6**, **AF 7**

RV

BD

Flur 27

N
M. 1 : 1000

0 50 100 200m

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 03.2025

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahrung und Verpackung“ (§O Nahrung und Verpackung) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO,
- ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ (§O Logistik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO,
- ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsaufkunft ist nicht zulässig.

Die Einrichtung von Verkaufsstellen sind nur für die Selbstvermarktung in der diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einer untergeordneten Teil der durch die Betriebsabläufe überlaufen Fläche einnimmt, Im Gewerbegebiet ist auch nicht großflächiger, zentrenreifer Einzelhandel ausgeschlossen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. d. F. d. (4) BauNVO

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ= überbaubare Fläche) von 0,8 bzw. im GE 2 von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird eine max. 3-geschossige Bauweise mit einer Geschosshöhenzahl (GHZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Ansonsten wird die max. Baumaße durch die max. zulässige Gebäudehöhe definiert.

1.3 **Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist die abweichende (a) bzw. offene (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 300 m zulässig.

1.4 **Gebiete in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen**
§ 9 (1) Nr. 23 a) bb) BauGB

In den Gebieten sind nur noch solche Betriebe zulässig, die die folgenden LWV nicht überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LWV:

Teilflächen Nr.	LW ¹ tags in dB(A) ^{1m}	LW ¹ nachts in dB(A) ^{1m}
Teilfläche TF1	64	51
Teilfläche TF2	64	51
Teilfläche TF3	64	51
Teilfläche TF4	53	40
Teilfläche TF5	53	40

Gelegene Pflanzenarten für Dachbegrünungen: Säulen: Kirschen-Hahnrückgrat Hieracium pilosella Mauerpfeife Hieracium pilosella Mädel-Auflaufersedum saxatile Mädel-Auflaufersedum saxatile Purpurrote Fethelle Petroselinum Mauerpfeife Petroselinum Felsenrebe Petroselinum Echte Hauswurz Sedum album Größtblaue Brunelle Prunella grandiflora			Gräser: Gemenschnigwille Festuca racipinna Wimpergrasse Melica ciliata Niedrige Segge Carex humilis Führlingssegge Carex caryophylla
Gelegene Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen: Schotklimmer Weild Wein Parthenocissus tricuspidata Nelkenkletterer Efeu Hedera helix			mit Kleblieferle Gelblieb Lonicer Schotklimmer Gemeine Waldbrebe Hopfen Kletterich Clematis vitalba Helianthus lupulus Polygonum aubertii

Bei der Auswahl der Bäumelein soll besonders die Trockenheitstoleranz und die Klimawandelresistenz berücksichtigt werden. Hinweise für die Auswahl können in der laufend fortgeschriebenen Datenbank der HUND zu Klimaresilienten Baumbäumen erhalten werden (<https://www.hund-gesdagtadum-m-klimawandel>)

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

Ökologische Baubegleitung und Monitoring
 Ein **Artenschutzrechtlich** erforderliches Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person zu organisieren, zu begleiten und zu dokumentieren. Alle CEF-Artenschutzmaßnahmen sind durch ein dreijähriges Monitoring zu begleiten.

Maßnahmen für den Flussbegleichen (CEF)
 Es werden Ersatzbäumelein für den Flussbegleichen im Schutzgebiet „Weidewiesen-Oberrhein“ (HUND) gemäß Artenschutzrechtlich hergestellt und dauerhaft gepflegt.

Maßnahmen für die Felderleiche (CEF)
 Zum Ausgleich des Ökonomieverlustes für die Felderleiche werden bereits vorab ausgeführte Maßnahmen im Rahmen von Lokalisationsmaßnahmen (vgl. Landeskarte zum Baubegleichen).

1.14 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan A § 9 (1) BauGB

Die in der SO Fläche des Teilplans A stehenden 2 gesonderten baubliche Einrichtungen für Felderleiche, den Mauerseiler, Hauspfeiler und die Melchiswäld (Artenschutzhäuser) sind dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche [F]
 Auf der gekennzeichneten Ausgleichsfläche am Westrand des Teilplans A natürlichen Entseilungsmaßnahmen. Die Fläche wird nach Entseilung und Planung der naturschutzrechtlichen Überlassung.

1. Ausfertigung

Bebauungsplan

"1. Änderung Fiegerhorst 0.5"

Zweckverband

Entwicklung Fiegerhorst Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "1. Änderung Fiegerhorst 0.5" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans.

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 975959

M 1:1000

M 1:5000

Projekt Nr.	Verfahrensstand
25010 - 00	Auslegung

Entworfen	Bonewitz
Bearbeitet	Kimpel
Geprüft	Bonewitz
Fertiggestellt	04.02.2026

Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)