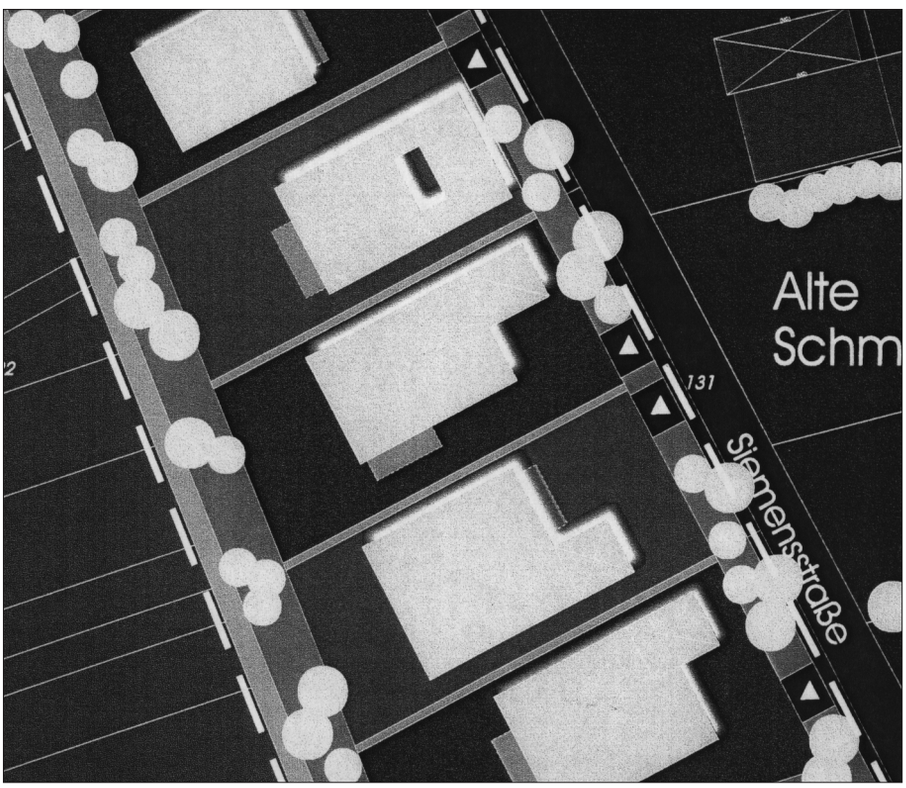
Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr.11
Siemensstraße



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

planungsgruppe 4
BERLIN

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
Siemensstraße

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer • Paul M. Lösse • W. Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de

Dipl.-Ing. Georg Börsch-Supan
Dipl.-Ing. Martin Schröder

März 2003

Bearbeitung des
Teilbereiches
Landschaft / Grünordnung:

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Waldenserstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Eike Brandes
Dipl.-Ing. Mirja Naucke

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Siemensstraße"

INHALT **SEITE**

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "SIEMENSSTRAßE"

1 RECHTSGRUNDLAGE 3

2 UMWELTVERTRÄGLICHLEITSPRÜFUNG / UMWELTBERICHT 3

3 GELTUNGSBEREICH 4

4 VERANLASSUNG 5

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

6 SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE 8
6.1 SIEDLUNG UND VERKEHR 8
6.2 NATUR UND LANDSCHAFT 13

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 21

8 ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB / ENTWURFSENTWICKLUNG 23

9 LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 29
9.1 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 29
9.2 EINGRIFFE, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 30
9.2.1 Verbal-argumentative Bilanzierung 30
9.2.2 Umweltbericht 32
9.2.3 Quantitative Bilanzierung 33
9.2.4 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen 34

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 37
10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 37
10.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE 38
10.3 ERSCHLIESSUNG 38
10.4 VER- UND ENTSORGUNG 38
10.5 GRÜNFLÄCHEN 39

10.6 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 39
10.7 ANPFLANZUNGEN 40

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 40
11.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 41
11.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE 41

12 DURCHFÜHRUNG 43

II FLÄCHENBILANZ 44

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 45
TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 455
TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN 511
TEIL C: HINWEISE 533

PLÄNE:

Plan 1: Situation Siedlung / Verkehr 11
Plan 2: Situation Landschaft 19
Plan 3: Gestaltungsvorschlag 27
Plan 4: Grünordnungsplan / Ausgleichsplan 35
Plan 5: Bebauungsplan 58

ABBILDUNGEN:

Abb. 1: Geltungsbereich 4
Abb. 2: Lage des Plangebietes 6
Abb. 3: genehmigter Flächennutzungsplan - (Ausschnitt) 7
Abb. 4: Flächenbilanzierung zu Plan 2 / Bestand 13
Abb. 5: Schemaschnitt Siemensstraße (Blick Richtung Norden) 21
Abb. 6: Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen 33

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Siemensstraße"

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches 1998 (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBL. I S. 2850/2852) in Verbindung mit § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 562) und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 1993 (GVBl. I 1992 S. 534) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung 16. April 1996 (GVBl. I S. 145) wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Landschaftsplan aufgestellt.

2 UMWELTVERTRÄGLICHLEITSPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gehört das Vorhaben zu den "Bauplanungsrechtlichen Vorhaben" bzw. zu den "Städtebauprojekten" (Nr. 18.7). Städtebauprojekte sind "(..) mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm" einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Diese Prüfung hat gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien zu erfolgen.

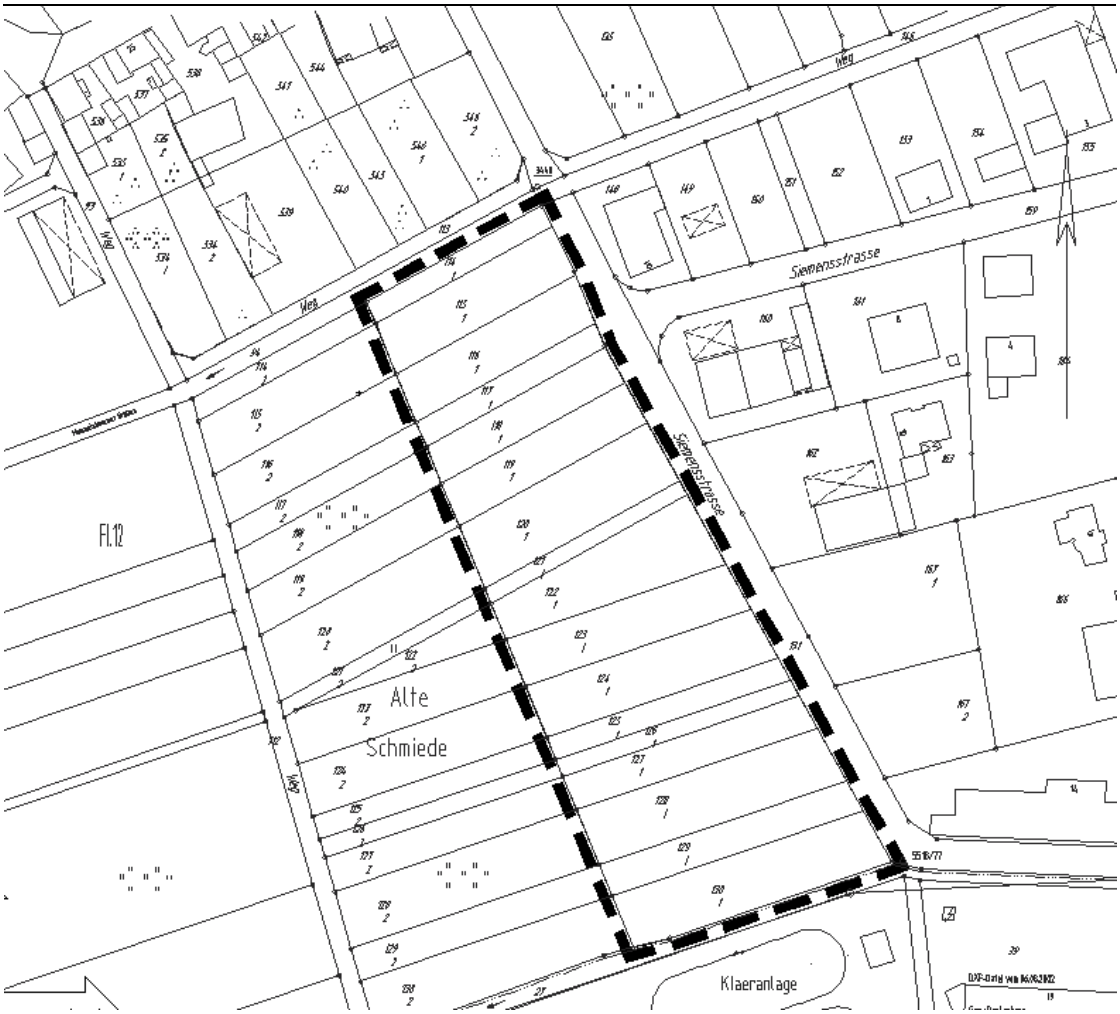
Durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 11 wird aber nur eine Grundfläche von rund 7.000 qm planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben ist damit nicht UVP pflichtig.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 1,1 ha großes Gebiet (Gemarkung Rockenberg, Flur 12) der südlichen Ortslage Rockenberg und ist wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 94 der Flur 12
- im Osten durch die westliche Grenze der Siemensstraße
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 27 der Flur 12
- im Westen durch die süd-westliche Grenze der Flurstücke 115/1 bis 130/1.

Abb. 1: Geltungsbereich



4 VERANLASSUNG

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Die Gemeindevertretung von Rockenberg hat am 25. Juni 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Siemensstraße" beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 7. Oktober bis zum 8. November 2002 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie die Entwurfsfassung und die Offenlage wurden am 19. Dezember 2002 von der Gemeindevertretung von Rockenberg beschlossen.

Die Gemeinde Rockenberg beabsichtigt, die Entwicklung der Gewerbeflächen zu steuern und eine schrittweise Besiedelung der Flächen durch Unternehmen zu begleiten. Die Zuordnung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den westlich angrenzenden Flächen wird im Rahmen der Umlegung und über vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

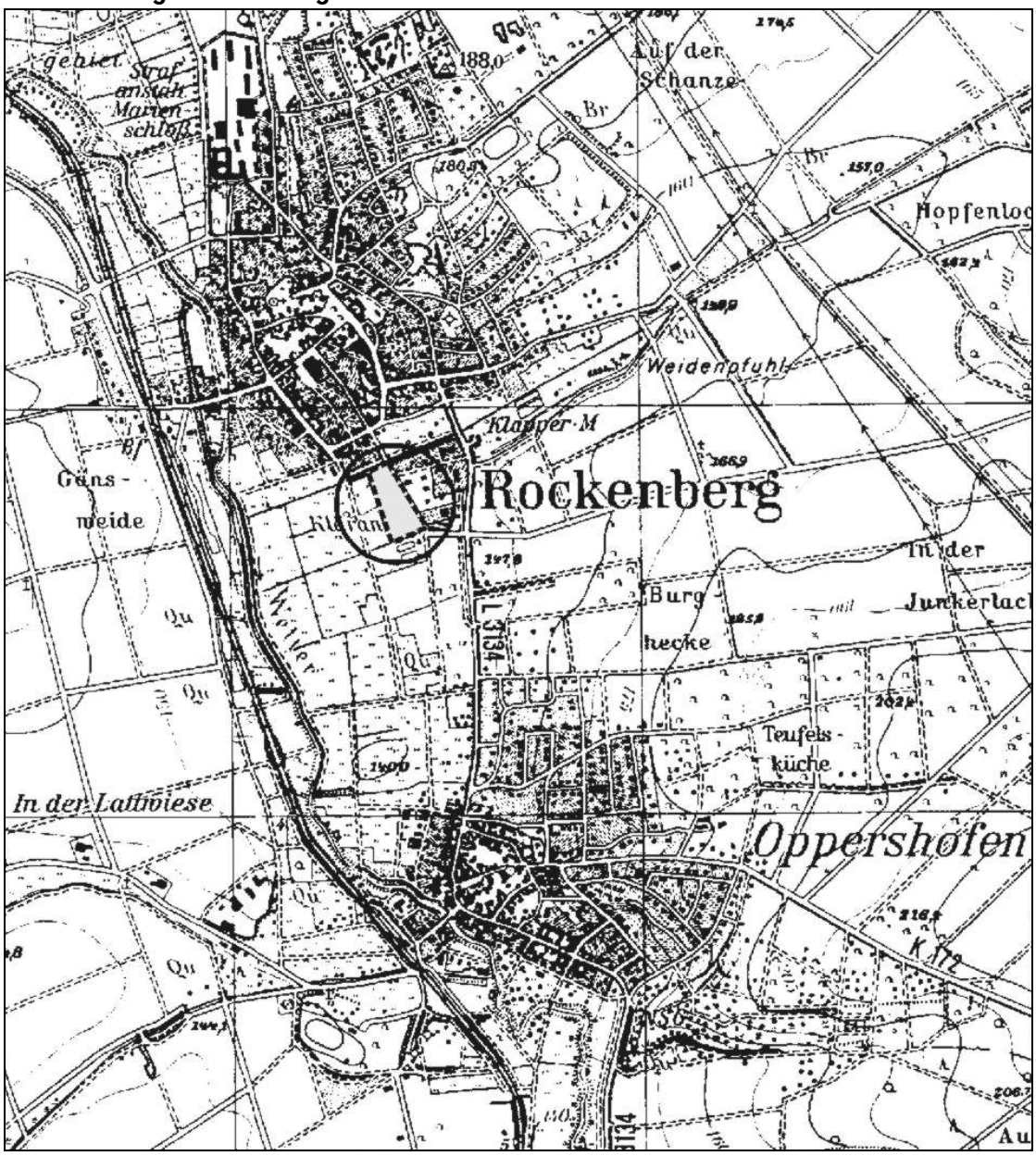
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den nachgewiesenen Bedarf ortsansässiger Gewerbebetriebe zu decken. Weiterhin wird damit die Möglichkeit genutzt, eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage und eine Ausbildung eines ablesbaren Ortsrandes zu erreichen.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 500 m südlich des Ortskernbereiches Rockenberg sowie ca. 800 m nördlich des Ortskerns von Oppershofen und damit verkehrsgünstig zwischen den Ortsteilen. Die Fläche für das neue Gewerbegebiet "Siemensstraße" wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Räumliche Entwicklungsplanung
Die Fläche ist im Rahmen der mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmten Räumlichen Entwicklungsplanung (EP 2020)[1] als Potenzialfläche für eine gewerbliche Entwicklung untersucht worden. Im Ergebnis wird eine Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich durch eine Entwicklung der Fläche mit einer hohen Priorität bewertet.

Flächennutzungsplan
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Siemensstraße" wird im genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die Ziele des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden.

Das Verfahren zur Entlassung der Fläche des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits durchgeführt.

Abb. 3: genehmigter Flächennutzungsplan - (Ausschnitt)

[1] Gemeinde Rockenberg, Räumliche Entwicklungsplanung – Flächennutzungsplan 2000, planungsgruppe 4

6 SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

6.1 SIEDLUNG UND VERKEHR

Die umgebende Bebauungsstruktur im Norden des Planungsgebietes ist durch Wohnbebauung, im Osten an der Siemensstraße durch kleinteilige Gewerbebebauung, gekennzeichnet. Im Süden grenzt der Bereich der Kläranlage an; im Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Siemensstraße, deren räumliche Qualität durch fehlende Straßenbäume eingeschränkt ist. Die fehlende Straßenraumgestaltung und der hohe Versiegelungsgrad entlang der Siemensstraße führt zu einem diffusen Übergang zwischen öffentlichem Straßenland und privaten Grundstückszufahrten (ungenügende räumliche Fassung).

Zu den zwei in dem gegenüber dem Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetrieben lassen sich folgende Angaben machen:

- Die Spedition verfügt zur Zeit über 12 Lastzüge, die im Fernverkehr eingesetzt werden. Be- und Entladevorgänge werden während der Nachtstunden (22.00 – 6.00 Uhr) nicht vorgenommen. Wochentags verlassen täglich 5 Fahrzeuge zwischen 24.00 – 6.00 Uhr das Betriebsgelände, eine vorherige Betankung wird bei etwa der Hälfte der Fahrzeuge vorgenommen. Die Rückkehr der Fahrzeuge erfolgt in der Regel zwischen 17.00 – 22.00 Uhr, wobei das anschließende Betanken eingeplant ist.

- Die Fahrzeugfrequenz der Tankstelle liegt zwischen 22.00 – 6.00 Uhr bei ca. 40 Fahrzeugen, zwischen 6.00 – 22.00 Uhr bei ca. 250 Fahrzeugen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Frequenz von ca. 5 Fahrzeugen (nachts) bzw. ca. 16 Fahrzeugen pro Stunde.

Der entstehende Störgrad entspricht damit dem eines Gewerbegebietes.

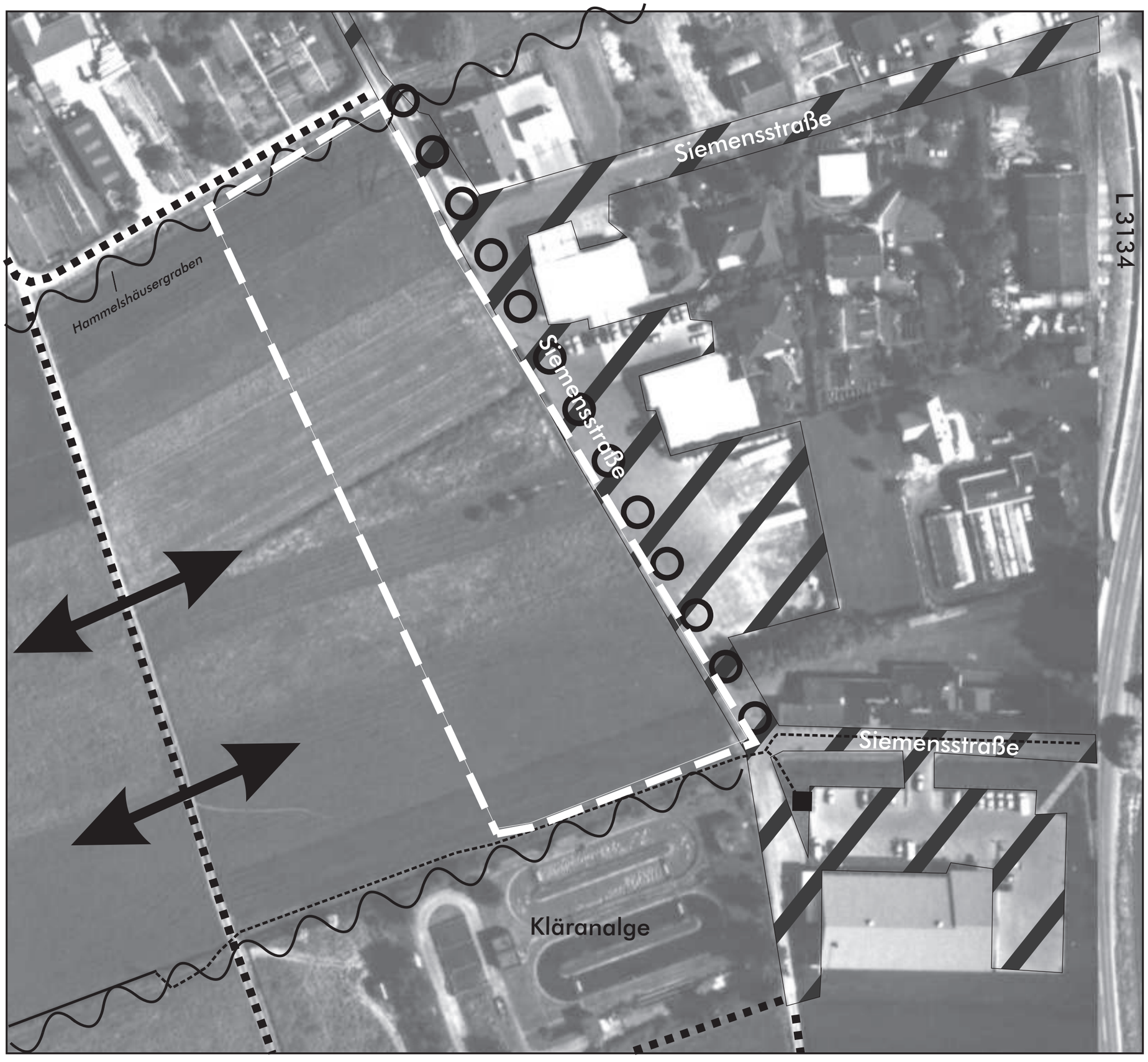
Die Gemeinde Rockenberg ist über die Buslinie 300 (Butzbach – Rockenberg – Oppershofen – Bad Nauheim) erschlossen, die Haltestelle Einkaufszentrum liegt ca. 150 m, die Haltestelle Wohnbacher Weg ca. 300 m entfernt. Die Taktfrequenz für den Halt Wohnbacher Weg ist werktags von 4:30 bis 18:30 ungefähr stündlich, am Sonn- und Feiertag dreimal täglich. Der Halt Einkaufszentrum wird werktags und Samstags dagegen nur zweimal, am Sonntag gar nicht bedient.

Die umliegenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und besitzen in erster Linie ein Satteldach.

Süd-westlich des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV Freileitung, im Bereich der Kläranlage ein 20-kV Kabel. Neben dem Parkplatz des Verbrauchermarktes befindet sich ein Transformationsstation (s. Plan 1).

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 2000 sollen folgende Planungsziele für das Bebauungsplangebiet „Siemensstraße" umgesetzt werden:

- Ausbildung einer klaren Siedlungskante am Übergang zu den Landschaftsstrukturen im Osten des Plangebiets.
- Deckung des Bedarfs ortsansässiger Gewerbebetriebe an Gewerbeflächen für eine kleinteilige Bebauung.
- Entwicklung einer landschaftsverträglichen Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Situation.
- Verbesserung der Straßenraumqualität der Siemensstraße.
- Verbesserung der landschaftlichen und räumlichen Einbindung und Vernetzung.
- Aufwertung des bestehenden Ortsrandes.
- Landschaftlich-räumliche Aufwertung des bestehenden Grabensystems.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Immissionsschutz.
- Möglichst geringe Bodenversiegelung.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Fehlende Straßenraum-gestaltung

Hoher Versiegelungsgrad

Graben als potentielles Landschaftselement

Mögliche Grünverbindung

Feldwege

20-kV Freileitung

20-kV Kabel / Station

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
"Siemensstraße"

Situation Siedlung / Verkehr

Plan 1
M. 1: 1.000

STEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Waldenserstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68

01/03

6.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche	**qm**
Geltungsbereich B-Plan	
Grünland	8467
Acker	2119
Graben (temporär wasserführend)	238
Ruderalfluren	439
Ausgleichsflächen	
Grünland	8370
Acker	2074
Graben (temporär wasserführend)	251
Ruderalfluren	81
Summe / Geltungsbereich B-Plan	**11263**
Summe / Ausgleichsflächen	**10776**
Summe / Gesamtfläche	**22039**
Summe / Grünland	**16837**
Summe / Acker	**4193**
Summe / Graben	**489**
Summe / Ruderalfluren	**520**

Abb. 4: Flächenbilanzierung zu Plan 2 / Bestand

Naturraum
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 befindet sich naturräumlich im "Butzbacher Becken". Die Fläche liegt ca. 140 m ü. NN und kann als eben bezeichnet werden. Die potentiell natürliche Vegetation wäre im Auenbereich der Wetter und des Hammelshauser Grabens der Stiel-Eichen-Hainbuchen-Auewald, der durchsetzt wäre mit kleinflächigen Erlensumpfwäldern (Alnetum glutinosae). An den Ufern der Wetter kämen Hainmieren-Erlensäume (Stellaria Alnetum) vor. Außerhalb des Auenbereiches würde der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) vorkommen.

Flächennutzung
Die Flächen im Plangebiet werden derzeitig überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftet. Nur die nördlichen und südlichen Grundstücke unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung. Südlich eines temporär was-

serführenden Grabens kommt eine keilförmige Brachfläche vor. (s. Plan 1)

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden im Norden als Siedlungsfläche mit einem hohen Grünflächenanteil, im Osten überwiegend als kleinteilige Gewerbeflächen, im Süden für die Ver- und Entsorgung (Kläranlage) und im Westen als landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Grünland) genutzt (s. Plan 1).

Naturhaushalt

Bei den Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um Gleye oder Anmoorgleye. Versiegelte Flächen kommen nicht vor.

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in der Heilquellenschutzgebietszone IV gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung von Bad Nauheim (s. Plan 1).

In der Standortkarte von Hessen "Hydrogeologische Karte" werden die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 - in Bezug auf die Grundwasserergiebigkeit - als "gering" eingestuft. Aufgrund der geologischen Bedingungen kann von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen werden.

Gemäß Bodenkarte von Hessen beträgt der Grundwasserflurabstand im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches zwischen ca. 0,8 m und 2,0 m. Im Bereich um den vorhandenen Graben in der Mitte des Geltungsbereiches liegt der Grundwasserflurabstand mit ca. 0 bis 0,2 m noch deutlich niedriger.

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Graben, der zum Zeitpunkt der Kartierung (Nov. 2001) nicht wasserführend war und aufgrund einer flächendeckenden Grasnarbe als "temporär wasserführend" eingestuft werden kann. Unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze fließt der Hammelshauser Graben und an der südlichen Plangebietsgrenze der Vorfluter für das Klärwerk. Beide Fließgewässer wurden kurz vor der Kartierung geräumt und das Regelprofil erneuert. Eine Begleitvegetation aus Gehölzen fehlt an allen Fließgewässern. (s. Plan 1)

Nach der Gewässerstrukturgütekartierung von 1999 handelt es sich bei dem Hammelshauser Graben um ein sehr stark verändertes Fließgewässer. Die Wasserqualität wurde gemäß dem biologischen Gewässerzustandsbericht aus dem Jahre 2000 als "gering belastet" eingestuft. Das anfal-

lende Niederschlagswasser, das nicht versickert oder verdunstet, wird über die o.g. Gräben abgeführt. Alle Graben münden in die Wetter. Das Plangebiet liegt außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes entlang der Wetter.

In Bezug auf das Klima liegt das Planungsgebiet auf der einen Seite am Rande des Niederungsbereiches der Wetter bzw. im Niederungsbereich vom Hammelshauser Graben und auf der anderen Seite am unmittelbaren Siedlungsrand von Rockenberg. Beide Niederungsbereiche sind Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflußgebiete.

Aufgrund der räumlichen Lage - im Zusammenhang mit der Flächennutzung - kann davon ausgegangen werden, daß es auf der Fläche zu höheren nächtlichen Abkühlungen und einer - im Vergleich zu innerörtlichen Bereichen - häufigeren Tau- und Nebelbildung kommt. Aufgrund der Siedlungsflächen im Norden und Osten bzw. durch die baulichen Anlagen im Süden (Kläranlage) ist aber von Klimaveränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen auszugehen.

Die Hautwindrichtung ist Südwest. Daten zur Luftqualität und zur Lärmsituation liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen bzw. durch den Ziel- und Quellverkehr (Einkaufsmarkt, Ver- und Entlieferung) kommen Lärmimmissionen durch Kraftfahrzeuge vor.

Ein Einwirken von der Kläranlage ausgehender möglicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet wird aus folgenden Gründen als verträglich mit den Planungszielen des Bebauungsplanes eingeschätzt: Die Gemeinde Rockenberg beabsichtigt mittelfristig eine grundlegende und entsprechend der aktuellen Umweltstandards durchgeführten Sanierung der Kläranlage.

Durch die Windrichtung (Hauptwindrichtung Südwest) wird weiterhin ein direktes Einwirken möglicher Gerüche in das Plangebiet verhindert.

Biotop- und Artenschutz

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Das Verfahren zur Entlassung der Fläche des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet ."Auenverbund Wetterau" (s. Plan 2 und die Verordnung vom 20.12.1989, veröffentlicht im GVBl. I 1990 S. 13, Änderung am 8.11.1994, StAnz. S. 670) wurde bereits durchgeführt. Beim LSG "Auenverbund Wetterau" handelt es sich um ein regionales Schutzgebietssystem zur Erhaltung der Auen im Fließsystem von Nidda, Nidder, Wetter, Horloff und Seemenbach. Geschützt wurden die durch Feuchtwiesen geprägten Auenbereiche aus ökologischen und landschaftsästheti-

schen Gründen. Das Landschaftsschutzgebiet soll die in den Auenbereichen vorhandenen Naturschutzgebiete miteinander vernetzen und eine Pufferfunktion übernehmen.

Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sowie geschützte Biotope nach § 23 HENatG sind durch die Planungen nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet, die "Klosterwiesen von Rockenberg", liegt in mehr als 800 m Entfernung (nördlich von Rockenberg im LSG "Auenverbund Wetterau"). Es steht in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes ist es nicht funktionaler Bestandteil der Biotopverbundbahn "Auenverbund Wetterau".

Flora

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 und auf den Ausgleichsflächen kommen die Biotoptypen "Acker" und "Grünland frischer Standorte, intensiv genutzt" sowie "Brachflächen" vor. Geschützte Arten kommen nicht vor. (s. Plan 2)

Bei den Grünlandflächen handelt es sich um Glatthaferwiesen. Sie befinden sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Wiesengesellschaften der feuchten bis nassen Standorte. Auf diesen Flächen kommen - in nährstoffreicherem Milieu - u.a. Kohldistelwiesen und bei feuchterer Ausbildung Weißklee-Weiden vor. Die Weißklee-Weiden würden ohne Nutzung wahrscheinlich rasch in Mädesüß-Hochstaudenfluren oder in Seggenbestände übergehen.

Auf der Brachfläche kommt ein uneinheitlicher Bestand aus Hochstaudenfluren vor. Aufgrund von Aufschüttungen bzw. Topografieänderungen konnten sich vermutlich Bereiche mit Schichten- oder Stauwasser bilden. Diese Bereiche sind sehr locker mit Schilf durchsetzt.

Bis auf drei hochstämmige, ältere Streuobstwiesenbäume, die in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zu anderen Streuobstwiesenbäumen stehen, kommen im Plangebiet keine Gehölzstrukturen vor.

Fauna

Spezielle Untersuchungen zur Fauna liegen für das Gemeindegebiet von Rockenberg bzw. für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 11 nicht vor. Das Vorkommen von geschützten Arten - innerhalb des Plangebietes - ist nicht bekannt. Basis für die folgenden Aussagen sind daher die Gutachten, die für die Naturschutzgebiete erarbeitet wurden.

Bedeutsam sind in Rockenberg die in Hessen selten gewordenen Feuchtlandbewohner, die in geeigneten Habitaten der Wetterniederung leben (z. B. Braunkehlchen, Schafstelze, Kiebitz und Bekassine auf den Feuchtwiesen). In Bereichen mit höheren Wasser- und Röhrichtbeständen können zudem Feldschwirl, Blaukehlchen, Sumpf- und Teichrohrsänger, Rohrammer, Wasserralle und Rohrweihe vorkommen. Als regelmäßiger Nahrungsgast in den Auen der Wetter und an den Fischteichen ist der Graureiher zu nennen. Im Bereich der Wetter sollen außerdem u.a. Gebirgsstelze, Pirol und der in Hessen gefährdete Eisvogel vorkommen.

In Bezug auf die größeren Säugetiere sind der in Hessen gefährdete Feldhase, der Fuchs und der Bisam zu nennen, die potentiell vorkommen können, da sie überwiegend die halboffene und offene Landschaft nutzen. Über die Kleinsäugetiere einschließlich der Fledermäuse ist in Rockenberg kaum etwas bekannt. Fledermäuse sind in beiden Ortsteilen nachgewiesen worden.

Die wassergefüllten Gräben stellen einen potentiellen Lebensraum für Gras- und Grünfrösche dar. In Bezug auf die Tiergruppe "Reptilien" wäre die Ringelnatter zu nennen, da sie in der Wetteraue verbreitet ist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und im Zusammenhang mit der räumlichen Lage (Ortsrandbereich, von drei Seiten von Siedlungsflächen sowie Straßen begrenzt, relativ kleine Fläche), kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen im Plangebiet in der Summe nur einen geringen Wert für die o. g. genannten Tiergruppen haben bzw. einen relativ unattraktiven potentiellen Lebensraum darstellen.

Landschaftsbild

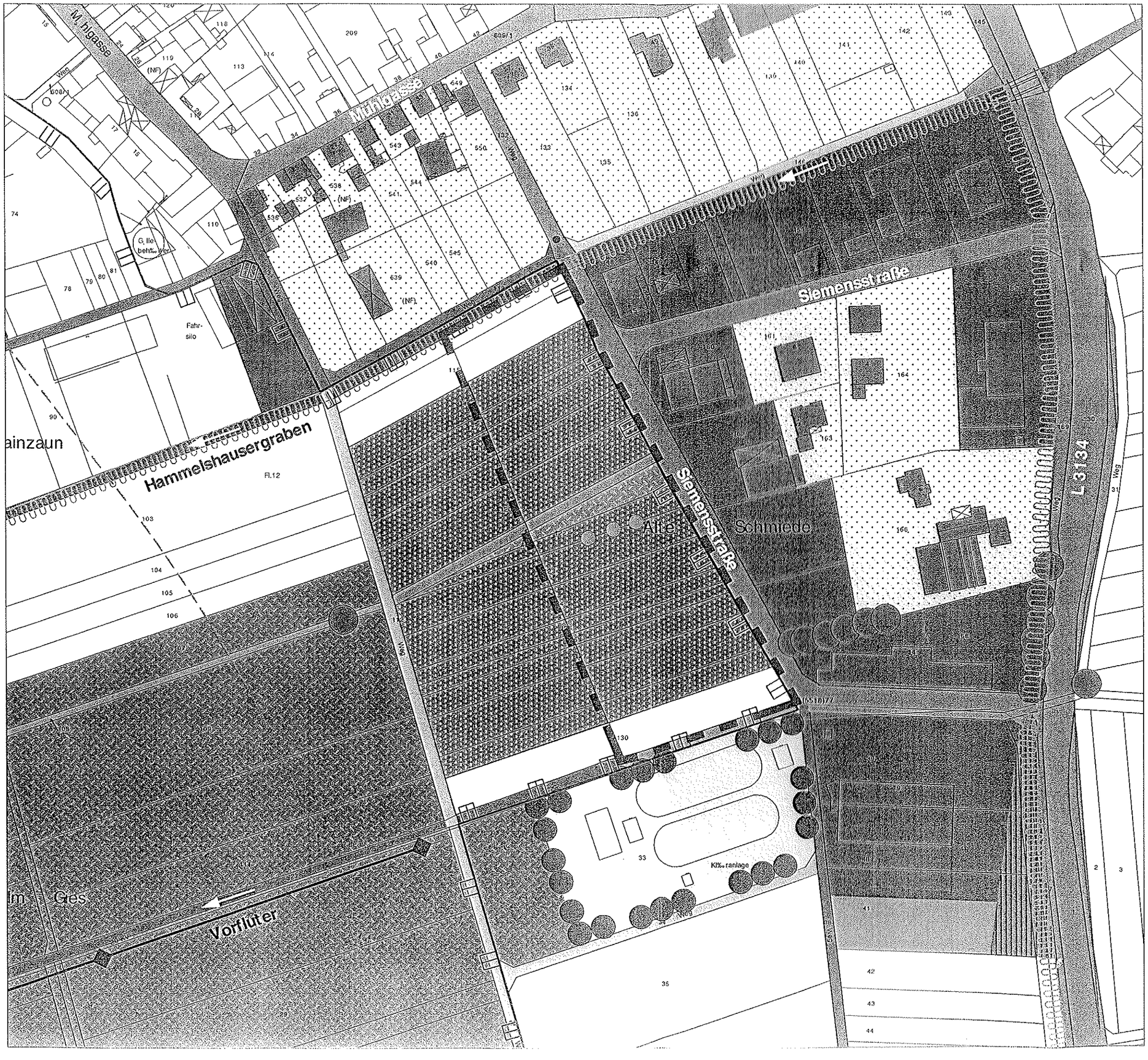
Bei dem Landschaftsraum westlich der Siemensstraße handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zwischen bzw. am Rande von Siedlungsflächen. Landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen kommen auf den Flächen nicht vor. Auch ist die Ortsrandgestaltung in diesem Bereich als unbefriedigend einzustufen (Straßen- und Gewerbefläche unmittelbar entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen).

Die Gräben sind auf der einen Seite ein typisches Landschaftselement, tragen aber auf der anderen Seite - aufgrund ihrer Ausbildung - nicht zu einem attraktiven und vielfältigen Landschaftsbild bei. Die Gewerbebauten an der Siemensstraße wirken sich ebenfalls nicht positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Kläranlage ist von einer Abpflanzung umgeben, die aber als unzureichend einzustufen ist (lückig, standortfremde Gehölze wie Nadelgehölze und Trauerweiden).

Erholung, Mensch
Das Plangebiet ist über Straßen bzw. Feldwege erschlossen, die von den Bewohnern der angrenzenden Siedlungsflächen auch als Erholungswege genutzt werden. Das Wegenetz ist von den Planungen aber nicht betroffen. Die Flächen an sich haben keine direkten oder indirekten Erholungsfunktionen.

Blickbeziehungen bestehen von der Siemensstraße in den Niederungsbereich der Wetter.

Kultur und Sachgüter
Bodendenkmale sowie sonstige kulturell wertvolle Zeugnisse sind auf den betroffenen Flächen nicht vorhanden.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bestand

- Gebäude / überwiegend befestigte Freiflächen
- Kläranlage
- Feldweg unbefestigt / Feld- weg Schotter
- Verkehrsflächen
- Acker/Ruderalfläche
- private Grün- und Freiflächen
- Grünland feuchter bis nasser Standorte
- Grünland frischer Standorte intensiv genutzt
- Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme)
- Graben / Graben temporär wasserführend
- lockere Anpflanzung (Ausgleichsmaßnahme)
- Einzelbaum oder Baumgruppe / Obstbaum (Bäume nicht eingemessen)
- lückige Umpflanzung der Kläranlage (z. T. Nadelgehölze)
- Überschwemmungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau"
- Heilquellenschutzgebiet
- Poller / Hochspannungsleitung

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
"Siemensstraße"

Situation — Plan 2
Landschaft — M. 1: 1.500

SIEDLER | VETTERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldemarstraße 2 – 4 | 10963 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.pl4berlin.de e-mail pl4@pl4berlin.de
Tel 895 80 00 Fax 891 66 06

08/07

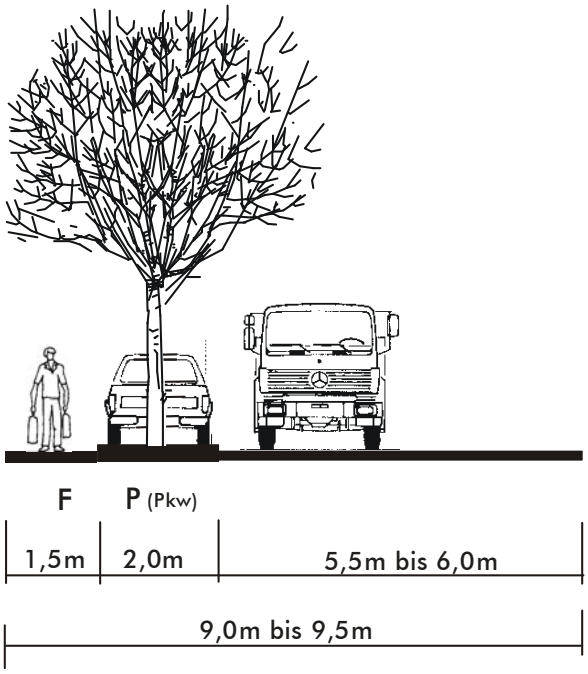
7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Baugebiet „Siemensstraße" soll dem nachgewiesenen Bedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe nach Grundstücken für kleinteiliges Gewerbe Rechnung getragen werden.

Das Konzept basiert auf folgende Grundüberlegungen zum angestrebten Charakter der Bebauung:

- Die Verwaltungsgebäude orientieren sich in Richtung Siemensstraße;
- Rampen und sonstige lärmproduzierende Gebäudeteile befinden sich im rückwärtigen Teil der Grundstücke;
- Aufgelockerte und dichte Abpflanzungen führen zu einem landschaftlich integrierten Ortsrand;
- Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird eine Mulde angelegt, die das bestehende Kanalsystem ergänzen wird;
- Der Straßenraum der Siemensstraße wird entlang des Bebauungsgebiets durch einen Fußweg, einen 2 m breiten Grün- und Parkstreifen sowie eine auf 5,5m bis 6 m reduzierte Fahrbahn gegliedert;
- Die Grundstücke werden über Zufahrten von der Siemensstraße aus erschlossen.

Abb. 5: Schemaschnitt Siemensstraße (Blick Richtung Norden)



Das geplante Gewerbegebiet wird kleinteilige Unternehmensansiedlungen in einer Größenordnung von rund 5-7 Betrieben ermöglichen. Gegenwärtig liegen konkrete Ansiedlungsinteressen für mittelständische Unternehmen vor (Klempner, Elektrobetrieb, Ingenieurbüro), verkehrsintensive Unternehmen (wie z.B. Speditionen, Einzelhandel) sind nicht vorgesehen. Mit den voraussichtlich auf den Grundstücken zu errichtenden Betriebswohnungen ergibt sich damit nur eine geringe Verkehrszunahme, die durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden kann.

Die dadurch entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung ist als gering zu bewerten und kann von der bestehenden Verkehrserschließung (Siemensstr., Landesstr. L 3134 sowie die beiden Anbindungspunkte) aufgenommen werden.

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rockenberg für diesen Teilbereich keine weiteren Siedlungszuwachsflächen vorgesehen sind, ist auch keine zusätzliche verkehrliche Belastung durch Neuansiedlungen zu erwarten.

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / ENTWURFSENTWICKLUNG

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit dem erarbeiteten Vorentwurf.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden und die zumindest teilweise Änderungen des Bebauungsplanes zur Folge hatten, werden an dieser Stelle kurz wiedergegeben:

Aus regionalplanerischer Sicht sowie aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden zum B-Plan-Vorentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht. Das staatliche Umweltamt Frankfurt äußerte zur gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen privilegierten Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet Bedenken (z.B. für Betriebsinhaber), da dadurch eine Beeinträchtigung angrenzender Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden kann. Die Anregung zum Ausschluss einer möglichen privilegierten Wohnnutzung im Plangebiet wurde nicht berücksichtigt, da die Schaffung eines Angebotes für ortsansässige Gewerbebetriebe ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes und die Integration von betriebsbedingten Wohnungen Voraussetzung für die in diesem Bereich vorherrschende und ortstypische Nutzungs- und Siedlungsstruktur ist. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Regional- und Bauleitplanung wurde klargestellt, dass eine Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 BauNVO einen höheren Störgrad zu akzeptieren hat.

Weiterhin wurden vom staatlichen Umweltamt Frankfurt sowie vom Kreisbauamt angeregt, Unterlagen zur Beurteilung einer möglichen von der südlich angrenzenden Kläranlage ausgehenden Geruchsbelastung nachzureichen. Ein Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie für Gewerbegebiete wird aufgrund des aufzubringenden Aufwandes von der Gemeinde als unverhältnismäßig angesehen. Die Gemeinde Rockenberg beabsichtigt jedoch mittelfristig eine grundlegende und entsprechend der aktuellen Umweltstandards durchgeführten Sanierung der Kläranlage. Weiterhin sind der Gemeinde aus dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich keine Beschwerden bezogen auf Beeinträchtigungen durch Gerüche der Kläranlage bekannt. Durch die Windrichtung (Hauptwindrichtung Südwest) wird weiterhin ein direktes Einwirken möglicher Gerüche in das Plangebiet verhindert.

Da das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet schon erfolgt ist, ist der vom Kreisausschuss vorgetragene Hinweis zur Durchführung eines Entlassungsverfahrens gegenstandslos.

Vom Kreisbauamt, der unteren Naturschutzbehörde sowie vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Landwirtschaft und Forsten wurde weiterhin angeregt, für die westlich des Baugebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einen 2. Geltungsbereiche festzusetzen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da die Gemeinde Rockenberg beabsichtigt, die Entwicklung der Gewerbeflächen zu steuern und eine schrittweise Besiedelung der Flächen durch Unternehmen zu begleiten. Die Zuordnung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den westlich angrenzenden Flächen wird im Rahmen der Umlegung und über vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

Die untere Wasserbehörde des Kreises brachte die Anregung vor, aufgrund von Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) den Uferbereich in einem Bereich von 10 m von baulicher Nutzung freizuhalten. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da gem. § 68 HWG die Breite von 10 m außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt. Der B-Planbereich liegt jedoch innerhalb der bebauten Ortslage (s.a. rechtswirksamer FNP der Gemeinde Rockenberg). Im vorliegenden B-Plan wurde der ortsübliche Abstand von 5-6 m von der Grabenböschung zur Bebauung eingehalten. Zusammen mit dem Abstand Graben-Böschungsoberkante von 1-2 m ergibt sich damit insgesamt ein Abstand von 6-9 m.

Eine weitere Anregung der unteren Wasserbehörde betraf die Präzisierung der Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin die Begründung um Angaben zum Grundwasserflurabstand ergänzt. Da aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswasser nur begrenzt möglich ist, ist das übrige nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser verzögert in die Gräben einzuleiten. Eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung wurde vorgenommen.

Auf Anregung der Stellungnahme der anerkannten Verbände nach § 60 Bundesnaturschutzgesetzt wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes ein Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen.

Vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen wurde die Anregung gemacht, im Entwurf Aussagen über Art und Menge der zu erwartenden Verkehrsbewegungen sowie zur ÖPNV-Erschließung des Gebietes zu treffen. Diese Ergänzung wurde im Punkt 7 bzw. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die geforderte Aufnahme eines Werbeverbotes entlang der Landesstraße L 3134 konnte nicht berücksichtigt werden, da

sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur auf den Geltungsbereich beziehen können.

Auf Anregung des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises hin wurde ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.

Im übrigen wird auf die Auswertung der Anregungen zum Entwurf verwiesen, deren Ergebnis mitgeteilt wurde und die bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Offenlage

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes abgegebenen Stellungnahmen führten nur zu redaktionellen Änderungen. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise werden im folgenden wiedergegeben:

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Umweltamt Frankfurt wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Baugebiet problematisiert. Es werden u.a. Bedenken zu einer möglichen Beeinträchtigung von bestehenden Gewerbebetrieben an der Siemensstraße durch im Planungsgebiet mögliche Betriebswohnungen geäußert. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt, ein genereller Ausschluss von Betriebswohnungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gegen die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot verstößt, da gem. BauNVO dem Gewerbegebiet Betriebswohnungen zugeordnet werden und damit ein Bestandteil der vorgesehenen Nutzungsstruktur sind. Wie in der Abwägung zum Vorentwurf erläutert, handelt es sich bei der Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet um ein Planungsziel der Gemeinde, das aufgrund der Bestandsstruktur sowie der angestrebten Stärkung der ortstypischen Siedlungsstruktur (die u.a. durch die Nähe von Wohnen und Arbeiten geprägt ist) ein wesentlicher Bestandteil der ergänzenden Siedlungsentwicklung in diesem Bereich darstellt. Damit bezieht sich die Gemeinde bei den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Zielen der Bauleitplanung im besonderen auf eine Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in Verbindung mit Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurde die Ansiedlung von wesentlich störenden Betrieben ausgeschlossen. Die in § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO geregelte Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf einen Ausnahmetatbestand bietet ausreichend Möglichkeiten, im Baugenehmigungsverfahren zu verhindern, dass Betriebswohnungen an ungeeigneten Stellen entstehen (s. a. Kommentar Bielenberg zum § 8 Abs. 3 BauNVO) und damit ungesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu eine Ergänzung aufgenommen, in der bei möglichen geplanten Betriebswohnungen im Geltungsbereich auf die von der Bestandssituation

ausgehende Grundbelastung (vorhandene Gewerbebetriebe sowie Kläranlage) hingewiesen wird. Des weiteren wird eine Empfehlung zur Anordnung von möglichen Betriebswohnungen (z.B. Anordnung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil) aufgenommen.

Vom Kreisbauamt, der unteren Naturschutzbehörde sowie vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Landwirtschaft und Forsten wurde weiterhin angeregt, für die westlich des Baugebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einen 2. Geltungsbereiche festzusetzen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da im Umlegungsbeschluss vom 5. Januar 2002 bzw. im Nachtrag vom 25.02.2003 (örtliche Bekanntmachung am 28. Februar 2003) die Einbeziehung der für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen (Grundstücke der Flur 12: Flurstücksnummer 114/2 bis 130/2) geregelt wurden. Eine Verlagerung auf ein eventuelles Baugenehmigungsverfahren erfolgt damit nicht. Über Grunddienstbarkeiten wird für die betroffenen Grundstücke die entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Nutzungsart (extensive Grünlandnutzung, Ufergehölzsaum) verbindlich gesichert. Der Nachweis wird der Bauaufsicht nach Erlangung der Rechtskraft des B-Planes vorgelegt.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde der Pflanzstreifen zum Hammershäuser Graben von 5 auf 6 m vergrößert. Damit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Uferschutzstreifen von 8 m von Bebauung freigehalten (6 m Pflanzfläche zuzüglich des Abstandes zwischen der Böschungsoberkante des Grabens und der Grabenparzelle von 2 m). Die Unterschreitung gegenüber den geforderten 10 m wird damit begründet, dass das nördlich angrenzende Gewerbegebiet bei einer geschlossenen Bebauung zur Gewässerparzelle einen Abstand von 6 m aufweist. Eine Fortsetzung dieser Linie, auch unter der Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes, kommt den Anforderungen an den Uferschutz für das ca. 34 m tiefe Baugebiet nach.

In dem Bebauungsplan wurden auf Anregung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen Angaben über die mögliche verkehrliche Auswirkungen von im Planungsgebiet vorgenommenen Betriebsansiedlungen ergänzt.

Im übrigen wird auf die Auswertung der Anregungen zum Entwurf verwiesen, deren Ergebnis mitgeteilt wurde und die bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsstruktur Bestand

Gewerbegebäude geplant

II Geschossigkeit

Grundstückszufahrt

Gärten / Grünland

Abpflanzungen

Weg

Graben / Mulde

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
"Siemensstraße"

Gestaltungsvorschlag Plan 3
M. 1: 1.000

SIEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Wilhelmsenstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68

08/02

9 LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Aufgrund der geringen Flächengröße und der beabsichtigten Nutzung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet bestehen nur wenige Möglichkeiten der Landschaftsgestaltung und der Grünordnung (einschließlich der Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 11.

Der Landschaftsplan zum B-Plan Nr. 11 sieht folgendes grünordnerisches Konzept vor:

Geltungsbereich B-Plan

- Flächen für dichte Anpflanzungen im Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft und entlang der Gräben.
- Flächen für lockere Anpflanzungen parallel zur Siemensstraße.
- Mindestbepflanzung der Freiflächen.
- Verwendung von gebietstypischen Arten bei den Anpflanzungen.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.
- Fassadenbegrünung.
- Versickerung des von den befestigten Flächen abfließenden und nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswassers.

Ausgleichsflächen

- Anlage einer extensiv genutzten Wiese zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Feldweg.
- Anlage von zwei 10 m breiten Ufergehölzsäumen einschl. Bodenmodellierung und einer standortgerechten Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Entwässerungskonzept

Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes ist nur ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswasser zu versickern. Das übrige auf den Grundstücken anfallenden nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist verzögert in die Gräben einzuleiten. Eine Zwischenspeicherung z.B. in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen ist zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der anerkannten Regeln der Technik dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Eine dezentrale Versickerung soll bei entsprechendem Nachweis ermöglicht

werden. Stark verschmutztes Oberflächenwasser wird in das Entwässerungssystem der Gemeinde eingeleitet.

Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises wird im Rahmen der Bauerschließung des Gebietes u.a. bei der Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen.

9.2 EINGRIFFE, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

9.2.1 Verbal-argumentative Bilanzierung

Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffe

Bei einer Realisierung der Planungen werden rund 7.000 qm derzeitig unversiegelte Flächen versiegelt (Gebäude, Nebenanlagen). Die Bodenfunktionen auf diesen Flächen werden dadurch erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Obwohl die Böden derzeitig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, muß trotzdem in der Summe - in Bezug auf das Schutzgut Boden - von einem hohen Eingriff ausgegangen werden. Im Zusammenhang mit der Versiegelung von unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Versiegelung von unversiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern und steht damit für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist aber zu beachten, daß die Flächen aufgrund der geologischen Bedingungen und unabhängig vom Versiegelungsanteil nur gering zur Grundwasserneubildung beitragen. Ein Teil des Niederschlagswassers wird daher bereits im Bestand über die angrenzenden Gräben oberirdisch abgeführt.

Negative Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu befürchten. Die beabsichtigte bauliche Nutzung ist außerdem innerhalb der Schutzzonen IV zulässig.

Durch die Anlage von Versickerungsmulden mit einem Überlauf an die Gräben (parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze) kann das Niederschlagswasser versickern bzw. verzögert in die Gräben eingeleitet werden. Dem Naturraum wird daher in der Summe kein Niederschlagswasser entzogen. Bei Realisierung der Maßnahmen erfolgen daher keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Durch die Neuversiegelung von 6.950 qm unversiegelten Flächen wird das Klima - kleinklimatisch betrachtet - beeinträchtigt. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten. Auch das Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet entlang des Hammelshauser Grabens wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Flä-

chen östlich der Siemensstraße auf der gleichen Höhe bebaut sind. In Bezug auf das Klima ist daher in der Summe von relativ geringen Eingriffen auszugehen.

Bei Umsetzung der Planungen werden sich die Biotoptypen in der Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen andauernd und erheblich verändern. Der Wert der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 11 für den Biotop- und Artenschutz wird sich verringern. Außerdem wird ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau" einer Nutzung zugeführt, die mit den Schutzzielen nicht im Einklang steht.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist aber zu beachten, dass es sich bei den Biotoptypen im Bestand um überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen bzw. um artenarme und damit weniger wertvolle Bestände handelt und die Flächen nur eine sehr geringe Bedeutung in Bezug auf das o. g. LSG haben. Nur die Brachflächen und die 3 Obstbäume haben eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, obwohl sie relativ isoliert und sehr klein sind. In der Summe ist daher von mäßigen Eingriffen in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auszugehen.

Das Landschaftsbild wird sich - im Bereich der Siemensstraße - nach Realisierung der Planung erheblich und nachhaltig verändern. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sichern aber eine Umgrünung und damit eine ausreichende Einpassung des Baugebietes in die Landschaft. Die Ortsrandgestaltung wird außerdem verbessert. Bei Realisierung der Begrünungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass alle Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ausgeglichen werden können.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 haben derzeitig keine messbaren Erholungsfunktionen. Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nutzbarkeit für die Erholung können damit vernachlässigt werden.

Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

<u>Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen</u>
Entsprechend der vorgenannten Betrachtungen ist im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 (Grundstücke 114-130) Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima/Luft sowie Biotop- und Artenschutz erfolgen.

<u>Kompensation</u>

Eine Kompensation der Eingriffe kann - im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort - durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Umwandlung von rund 9.300 qm intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland in eine extensiv gepflegte Wiese auf den Grundstücken 115-130 unter Erhaltung des temporär wasserführenden Grabens.

- Anlage von zwei 10 m breiten Ufergehölzsäumen mit einer Gesamtfläche von 1.200 qm auf den Grundstücken 114/115 und 130.

Durch die o.g. Maßnahmen wird eine Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau" gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung hergestellt und damit für den Biotop- und Artenschutz und für das Landschaftsbild aufgewertet. Außerdem wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche extensiviert mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Verzicht auf Düngung, Bodenbearbeitung, Pestizideinsatz).

Zusätzlich werden zwei Gräben in einer Gesamtlänge von ca. 100 m durch die Anlage eines Ufergehölzstreifens von einer naturfernen Ausgestaltung in eine naturnähere Gestaltung überführt bzw. aufgewertet.

Durch die Flächen für Anpflanzungen und durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in extensiv gepflegte Wiesen wird ein landschaftstypischer Ortsrand gestaltet bzw. die vorhandenen und geplanten Baulichkeiten durch weitere Flächen für Anpflanzungen zusätzlich in die Landschaft eingebunden.

Die Unterhaltung des Vorfluters für die Kläranlage sollte aber nach Realisierung der Planungen von der südlichen Uferseite aus erfolgen.

In der Summe stehen rund 6.500 qm Eingriffsfläche (Neuversiegelungsfläche) 9.300 qm extensiv gepflegte Wiese bzw. 3.900 qm Flächen für Anpflanzungen (Ufergehölzsäume, dichte Anpflanzung, lockere Anpflanzung) gegenüber. Das Entspricht einem flächenmäßigem Ausgleichsflächenverhältnis von rund 1:2.

9.2.2 Umweltbericht

Von den nach § 2 UVPG zu berücksichtigenden Schutzgütern sind durch die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 der "Boden", "Klima/Luft" und "Biotope (Tiere und Pflanzen) erheblich und nachhaltig betroffen.

Die Schutzgüter "Wasser", "Klima" sowie "Menschen und Kultur- und Sachgüter" werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Auf Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, dem Wasserrecht und dem Denkmalschutzrecht sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die o. g. negativen Auswirkungen können aber durch Kompensationmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet gemindert bzw. ausgeglichen werden.

9.2.3 Quantitative Bilanzierung

Zur Quantifizierung bzw. zur Unterstützung der oben durchgeführten verbal-argumentativen Eingriffsbilanzierung wird die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) herangezogen. Bei der quantitativen Bilanzierung wird den Biotop- und Nutzungstypen im Bestand und in der Planung einem bestimmten Grundwert in Punkten je qm zugeordnet. Zur Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen wurde Abb. 6 zugrunde gelegt.

Abb. 6: Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen

B-Plan Nr.11 "Siemensstraße"				
Flächennutzung	**Nutzungstyp gemäß AAV**	**WP** pro qm	**Fläche** in qm	**Summe**
Bestand				
Obstbäume	04.110 Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	31	85	2630
Graben(temporär wasserführend)	05.241 An Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben	36	490	17622
Grünland	06.320 Frischwiesen intensiv genutzt	27	16837	454593
Ruderalfluren	09.210 Ausdauernde Ruderalfluren	39	520	20283
Acker	11.191 Acker, intensiv genutzt	13	4193	54510
Summe			**22039**	**549638**
Planung				
lockere Abpflanzung	02.600 Hecken-/und Gebüschpflanzung	20	948	18963
dichte Abpflanzung	02.400 Hecken-/und Gebüschpflanzung	27	1724	46556
Ufergehölzsaum	04.400 Ufergehölzsaum heimisch	50	1253	62634
Graben(temporär wasserführend)	05.241 An Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben	36	249	8970
Wiese	06.310 extensiv genutzte Frischwiesen	44	9273	408016
versiegelte Flächen	10.510 stark versiegelte Flächen	3	6759	20277
Grundstücksfreiflächen	11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	1279	17907
Versickerungsmulde	11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	553	7746
Summe			**22039**	**591070**
Wertpunktegewinn				**41431**
* Traufläche geschätzt; da Überlagerung von 2 Nutzungstypen ist die Traufläche nicht Bestandteil der Summe/Fläche				

Das Ergebnis des Biotopwertverfahrens bestätigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 - durch die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen - nur ein geringer Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

Diese Defizit kann durch die vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Umwandlung von rund 9.300 qm intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland in eine extensiv gepflegte Wiese, Anlage von zwei 10 m breiten Ufergehölzsäumen mit einer Gesamtfläche von 1.200 qm) kompensiert werden.

Das Ergebnis des Biotopwertverfahrens bestätigt damit die verbal-argumentative Einschätzung.

9.2.4 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 12/Teile der Flurstücke 114-130 erfolgen im Zusammenhang mit der Bebauung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 11. Die Grundstücke werden von den Trägern oder dem Träger der Baumaßnahme erworben.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden über eine Wertumlegung realisiert. Die vertraglichen Regelungen zu den Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen
In den Bebauungsplan werden die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB übernommen, soweit sie planungsrechtlich festsetzbar, eindeutig, verständlich, im Baugenehmigungsverfahren zweifelsfrei umsetzbar und damit genehmigungsfähig sind.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

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

Versickerungsflächen

1. Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen auf den Grundstücken über Mulden oder Mulden -Rigolen zu versickern bzw. verzögert in die Gräben einzuleiten. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen ist zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Befestigung der Grundstücksfreiflächen
2. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Grundstücksflächen

3. Die entsprechend der festgesetzten GR nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Fassade und Garagenwände
4. Im Baugebiet sind Außenwandflächen mit einem Fensteranteil von weniger als 20 % und Garagenwände mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Mindestens alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

Pflanzfläche 1 / Lockere Abpflanzung

5. Die Flächen sind mit Ausnahme der notwen- digen Zufahrten und Zugänge locker mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und je 3 qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Pflanzfläche 2 / Dichte Abpflanzung

6. Die Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stamm- umfang von mindestens 18/20 cm und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz zu den Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB):
8. Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die extensive Pflege der Wiesen auf den Grundstücken 114 bis 130 sind als Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 a BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

extensiv gepflegte Wiese

Umwandlung von rund 9.500 qm intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland in eine extensiv gepflegte Wiese auf den Grundstücken 115-130.

Ufergehölzsaum

Anlage von zwei 10 m breiten Ufergehölzsäumen mit einer Gesamtfläche von 1200 qm auf den Grundstücken 114/115 und 130.

Graben (Bestand)

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
"Siemensstraße"

Grünordnungsplan / Ausgleichsplan — Plan 3
M. 1: 1.500

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldenserstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner BDA
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 895 60 60 Fax 891 66 66
23.09.02

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan Nr.11 "Siemensstraße" wird als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE-E) ausgewiesen. Mit der Festsetzung GE-E werden wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§1 Abs. 9 BauNVO) um der bestehenden Gebietsart gerecht zu werden und die schalltechnischen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen zu minimieren.

Im gesamten Geltungsbereich werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht dem angestrebten Gebietscharakter als kleinteiliger Gewerbestandort für ortsansässige Gewerbebetriebe entspricht und mit erheblichem störendem Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Im Baugebiet sind Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig, da die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten ein wesentlicher Bestandteil der Bestandsstruktur in diesem Bereich ist und durch die vorgesehene Planung aufgegriffen und gestärkt werden soll. Im Zusammenhang mit möglichen geplanten Betriebswohnungen im Geltungsbereich wird auf die von der Bestandssituation ausgehende Grundbelastung (vorhandene Gewerbebetriebe sowie Kläranlage) hingewiesen. Daraus ergibt sich eine Empfehlung, bei der Anordnung möglicher Betriebswohnungen die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (z.B. durch Lage der Betriebswohnungen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil).

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von GRZ in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung geregelt. Die zulässigen Höchstwerte der BauNVO sind nicht herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern.

Um der landschaftsplanerischen Zielsetzung nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO können 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 für die Überbauung, für sonstige Nebenanlagen und Zufahrten bzw. Hofflächen in Anspruch genommen werden.

Um übermäßige Gesamthöhen zu vermeiden und ein Einfügen in den Landschaftsraum sowie die Gliederung der Gebäudekörper zu sichern, werden Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Höhe

der baulichen Anlagen wird über die Höchstgrenze als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 143,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzung der Höchstgrenzen berücksichtigt die bei Produktionsgebäuden benötigten Raumhöhen. Die zulässige Firsthöhe von 11,50 m orientiert sich an der Höhe der bereits im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen. Für Sonderbauten und –bauteile können Überschreitungen der festgesetzten Höhen zugelassen werden, sofern es sich um betriebsnotwendige Anlagen mit besonderer Zweckbestimmung handelt (z.B. Ablufteinrichtungen).

10.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude in offener Bauweise mit maximal 35 m Länge festgesetzt. Damit wird den Anforderungen an die Gebäudenutzung und an die städtebauliche Einfügung der geplanten Baukörper in das Umfeld entsprochen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde die Stellung der baulichen Anlagen als Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände entsprechend dem Gestaltungsvorschlag festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird die Grundstücksnutzung auf den Gebietscharakter abgestimmt, sowie Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Gebiet sichergestellt, die auch entsprechende Abpflanzungsstreifen beinhalten.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen die Randzonen zur Siemensstr. und zur Landschaft hin von Stellplätzen und Nebenanlagen freigehalten werden.

10.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für das Baugebiet erfolgt über die Siemensstraße mit Anschluss an die L 3134.

10.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rockenberg erfolgt über Fremdbezug durch die OVAG. Die notwendigen Feuerlöschmengen sind gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser, das dem häuslichen Schmutzwasser in seiner Zusammensetzung entspricht, wird der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Kläranlage zugeführt.

Die elektrische Versorgung ist im gesamten Plangebiet über den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet. Die Versorgung mit Erdgas zu Heiz- und Kochzwecken ist im gesamten Plangebiet durch eine Erweiterung der EVB gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über einen Anschluss an die in der Mühlgasse bestehenden Leitungen, da in der L 3134 keine Erdgasleitung verlegt ist.

10.5 GRÜNFLÄCHEN

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches stellt den Zugang zum angrenzenden Graben (Flurstückes 27) sicher. Der Zugang ist Voraussetzung für die notwendige Pflege des Grabens.

10.6 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe in bisher unversiegelten Boden vorbereitet. Die naturschutzfachlich anzustrebende Vollkompensation für diese Beeinträchtigungen kann auf Flächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches geregelt werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die dafür notwendigen Flächen stellen zusammen mit den festgesetzten Anpflanzungen und dem Bodenschutz in den Baugebieten die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dar, die zur Kompensation für die Eingriffe notwendig sind.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers wurde festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden. Die Festsetzung sichert, dass ein Teil des von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt werden kann.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei der Versickerung zu verhindern, sind für Plätze für Mülltonnen und andere Abfallbehälter wasserundurchlässige Bodenbeläge ausnahmsweise zulässig.

Eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a Abs. BNatSchG ist Vorraussetzung, um Kostenerstattungsbeträge auf der Grundlage einer Satzung zu erheben.

10.7 ANPFLANZUNGEN

Zur Gestaltung eines Übergangs vom besiedelten zum unbesiedelten Bereich und zur Ausbildung eines landschaftlich integrierten Ortsrandes, ist eine Durchgrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung. Dazu gehört die Begrünung der Fassaden, die Anlage von aufgelockerten und dichten Abpflanzungen, die gärtnerische Anlage von privaten Grünflächen und die Mindestbepflanzung der privaten Grünflächen.

Die Flächen für Anpflanzungen beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Die Baumqualitäten wurden festgesetzt, um das Baugebiet frühzeitig durch Bäume zu prägen.

Die festgesetzte Pflanzliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des B-Plans landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden. Zudem beeinflussen sie das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen.

Um das grünordnerische Konzept und die zu pflanzenden Gehölze mit ihren positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft langfristig zu sichern, wird die Erhaltung und das Nachpflanzen der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt.

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Bei den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1-5 HBO.

11.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Zur städtebaulichen Einfügung der Gebäudekörper, insbesondere bei hier zu erwartenden kleinteiligen Gewerbebetriebe, wurden Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Dachgestaltung und für Werbeanlagen getroffen. Die Vorschriften sollen zu einer besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft und zu einer Belebung des Siedlungsbildes beitragen.

Auf der Grundlage des Entwurfs sollte versucht werden, mit Architekten/Bauträgern/Bauherrn frühzeitig in einen Dialog zu treten, um eine abgestimmte Architektur zu erreichen.

Aneinadergrenzende Gebäude mit unterschiedlicher Traufhöhe oder Firstrichtung sollen durch einen eindeutigen Vor- oder Rücksprung der Fassade markiert werden, um eine klare Baukörpergliederung zu gewährleisten.

Aus Gründen der städtebaulichen Einfügung in den Siedlungsbestand sind für den Hauptbaukörper allgemein nur geneigte Dächer von mindestens 18° und maximal 32 ° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer werden bestimmte, ortsuntypische Materialien ausgeschlossen um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Für die Fassaden werden bestimmte ortsuntypische Materialien ausgeschlossen um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Effekte werden die zulässigen Werbeanlagen eingeschränkt.

11.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE

Zur Sicherung einer ausreichenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind Mindestanteile gärtnerisch anzulegen. Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll verhindert werden.

Eine optische Beeinträchtigung der Straßen- und Grünräume sowie eine Einengung des Gehweges soll vermieden werden. Zu diesem Zweck werden Einfriedungen in die festgesetzten Pflanzstreifen integriert und in ihrer Höhe begrenzt.

Mülltonnen, Mülltonnenplätze und Plätze für Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu versehen, um eine Störung des Straßenbildes zu vermeiden.

12 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die eine Umlegung gemäß §45ff BauGB durchgeführt werden soll

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 12/Teile der Flurstücke 114-130 erfolgen im Zusammenhang mit der Bebauung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 11. Die Grundstücke werden von den Trägern oder dem Träger der Baumaßnahme erworben.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden über eine Wertumlegung realisiert. Die vertraglichen Regelungen zu den Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Gemeinde Rockenberg, den .....

- Der Gemeinderat -

.....
(Bingel, Bürgermeister)

II FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	ca. ha	in %
1 GELTUNGSBEREICH	1,12	
2 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN	0,05	
3 FLÄCHE FÜR ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE	0,02	
3 BRUTTOBAULAND	1,05	100
6 FLÄCHE FÜR DICHTE ANPFLANZUNG	0,18	16
7 FLÄCHE FÜR LOCKERE ANPFLANZUNG	0,09	8
8 NETTOBAULAND - insgesamt -	0,78	76

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Anzahl der Vollgeschosse
3 GRZ (Grundflächenzahl)
4 GFZ (Geschossflächenzahl)
5 Bauweise
6 Traufhöhe; Firsthöhe

GE-E **GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO) **MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG**
Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind (§1 Abs. 9 BauNVO). Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

II **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO)
als Höchstgrenze, z.B. II

0,4 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4

0,8 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
z.B. GFZ 0,8

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von 35m erstellt werden.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem Höhenbezugspunkt von 143,0 ü. NHN festgesetzt.

Traufhöhe = 7,5 m

Firsthöhe = 11,5 m

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Erker, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG/HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENWÄNDE

Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen maximal nur bis zur Höhe des Bezugspunktes von 143,0 ü. NHN zulässig.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MULDE
Die Fläche ist als Mulde anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG
Das auf den Dachflächen innerhalb der Baugebiete und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch Mulden oder Mulden-Rigolen zu versickern bzw. verzögert in die Gräben einzuleiten. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen ist zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Für Plätze für Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind ausnahmsweise auch wasserundurchlässige Bodenbeläge zulässig.

ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die extensive Pflege der Wiesen auf den Grundstücken 114 bis 130 sind als Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 a BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLAN-ZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die entsprechend der festgesetzten GR nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

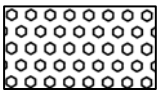
FASSADENBEGRÜNUNG

Im Baugebiet sind Außenwandflächen mit einem Fensteranteil von weniger als 20 % und Garagenwände mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Mindestens alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.

DACHBEGRÜNUNG

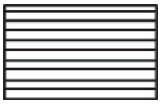
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 qm sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:



PFLANZFLÄCHE 1 / LOCKERE ABPFLANZUNG

Die Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge locker mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und je 3 qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.



PFLANZFLÄCHE 2 / DICHTE ABPFLANZUNG

Die Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

PFLANZLISTE:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Paffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cineria	Grau-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, KfzStellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 62 HBO auch sämtliche genehmigungsfreien Maßnahmen nach § 63 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND WERBEANLAGEN

(§87 Abs. 1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden.

DACHNEIGUNG

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 18° und maximal 32° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

DACHDECKUNG

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen, Falzbleche und Glas zulässig. Dabei ist eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende, dunkle bis schwarze und spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal 2,5 m über Traufkante zulässig; Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

---

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune und Hecken nur auf der der Grundstücksseite zugewandten Grenze der Pflanzfestsetzung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; außerdem sind landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig.

---

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

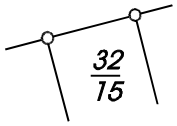
GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND WEGE

Für die Befestigung der Stellplätze und Wege sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterklinker, Natursteinpflaster und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig.

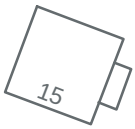
Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze und Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN,
HAUSNUMMER

20 KV-KABEL

TRAFOSTATION

FREIFLÄCHENPLAN

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Heilquellenschutzgebietszone D (Zone zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen).

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

LAGERUNG VON WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Beschränkungen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gem. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Fachbetrieben (Anlageverordnung VawS) vom 16. September 1993 zu beachten.

BODENSCHUTZ

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt , die Gemeinde Rockenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl I S. 2850/2852)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

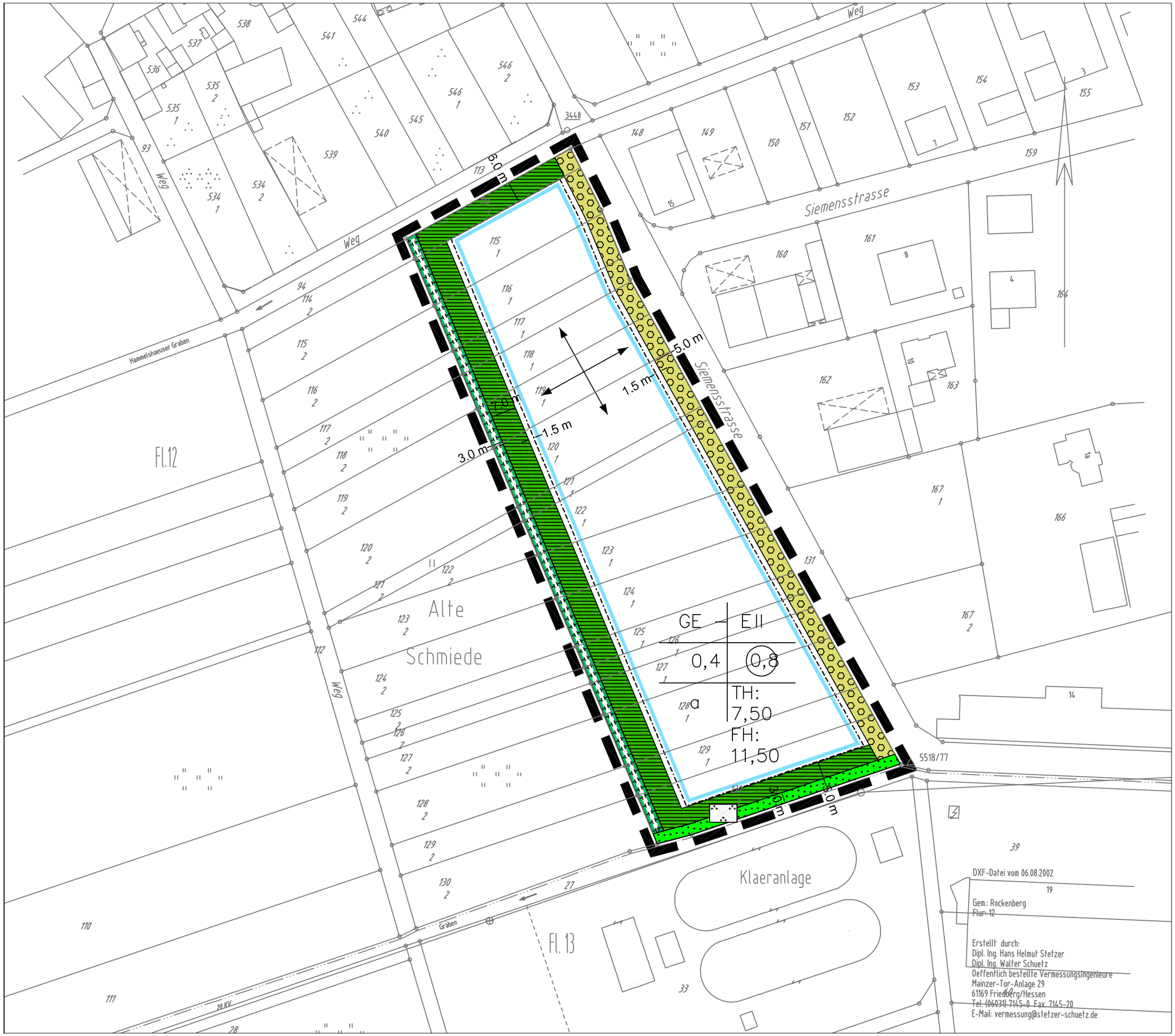
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler
(Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 23.11.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert am 27.03.1996 (GVBl I S. 110)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

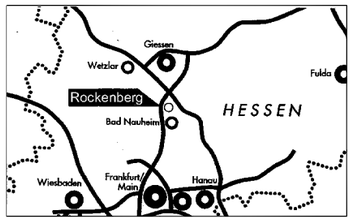
GE –	EII
0,4	0,8
a	TH: 7,50 FH: 11,50

Nutzungsschablone

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 11
Siemensstrasse

Plan 5
M. 1: 1000



STEIBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldeisesstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner BDA.
Joachim-Friedrich-Stadtz 37 D-10711 Berlin
Tel. 000 00 00 Fax 891 00 00