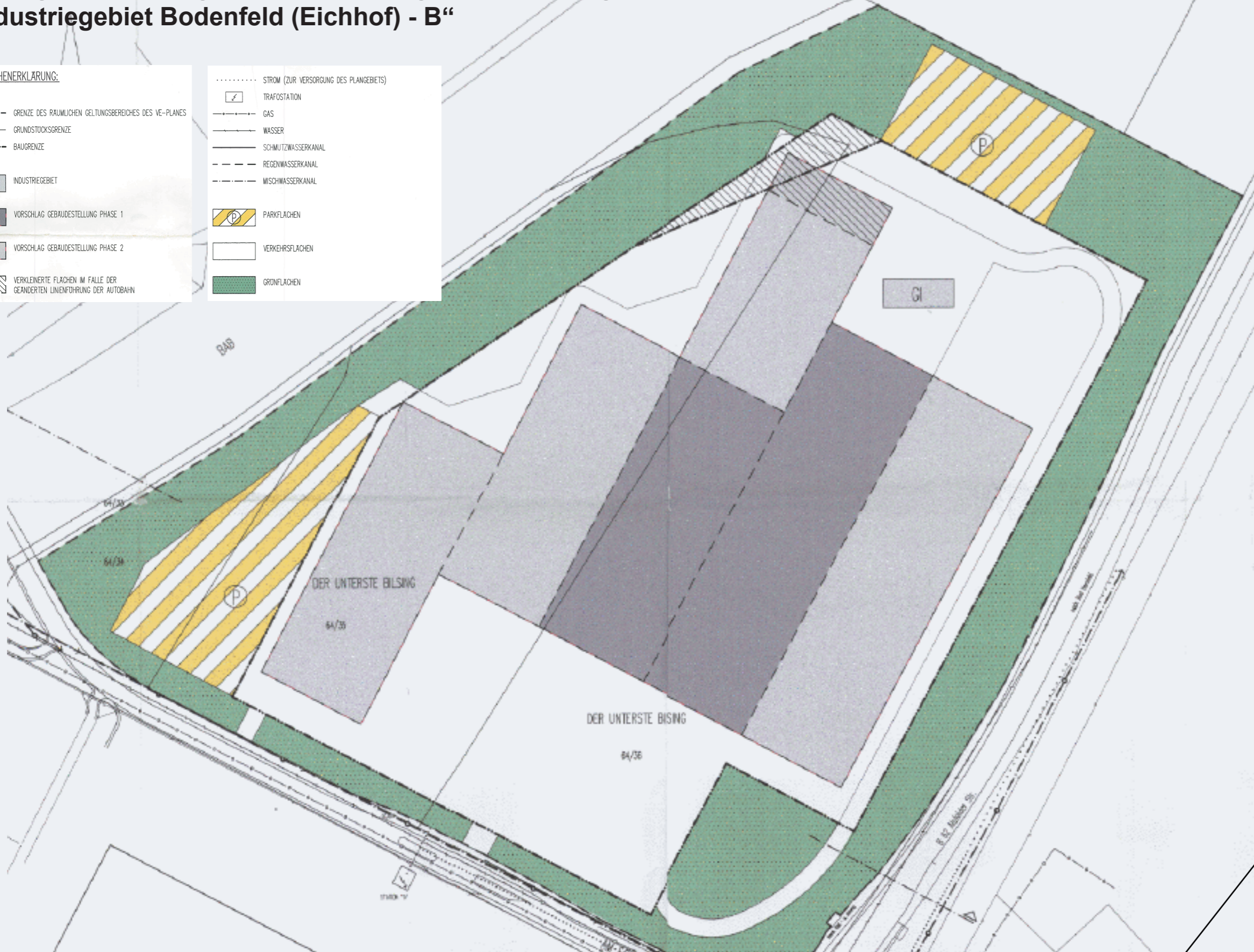


# Auszug rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Industriegebiet Bodenfeld (Eichhof) - B“

## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- STROM (ZUR VERSORUNG DES PLANGEBIETS)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VE-PLANES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- GI INDUSTRIEGEBIET
- VORSCHLAG GEBAUDESTELLUNG PHASE 1
- VORSCHLAG GEBAUDESTELLUNG PHASE 2
- VERKLEINERTE FLÄCHEN IM FALLE DER GEÄNDERTE LINIENFÜHRUNG DER AUTOBAHN

- ☑ TRAFOSTATION
- GAS
- WASSER
- SCHMUTZWASSERKANAL
- REGENWASSERKANAL
- MISCHWASSERKANAL
- P PARKFLÄCHEN
- VERKEHRSLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN



**2.9 Extensive Dachbegrünung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die gesamte Dachfläche ist außerhalb durchsichtiger Bauteile zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht ist mind. in einer Stärke von 8 cm aufzubringen, mit heimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## II – TEXT UND VERFAHRENSVERMERKE

### 1. ALLGEMEINES

Die Satzung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Planzeichnungen sowie dem Text zum Satzungsbeschluss und dem landschafts- und grünpflegerischen Beitrag.  
Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen der Gemarkung Bod Herfeld Flur 18, Flurstücke 64/34, 64/35 und 64/36. Der Bereich ist in seiner Gesamtgröße von ca. 79.000 m<sup>2</sup> in der Abzeichnung der Flurkarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.  
Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:  
Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgelegt:  
Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO für Logistikzentrum; jeglicher Einzelhandel ist ausgeschlossen.  
Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgelegt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- Geschäftszahl (GFZ) = 2,4
- Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer
- offene Bauweise, Gebäude über 50 m Länge sind erlaubt

Die Baugrenze sowie die Gebäudeabmessung Phase 2 beziehen sich auf die Variante einer Autobahnverbreiterung. Im Falle der Variante einer geänderten Linienführung der Autobahn verkleinern sich diese Flächen gemäß Darstellung im VE-Plan.  
Die überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, 2 BauGB) werden gemäß §§ 22, 23 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen die Höhe 22,80 m über NN nicht überschreiten.  
Die privaten Verkehrsflächen beginnen und enden am südwestlichen Rand der Parzelle Flur 18, Flurstück 64/34, 64/35 und 64/36. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der Zufahrtsstraße zur Eichhofstraße.  
Die privaten Verkehrsflächen bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers und werden nicht dem öffentlichen Gemeinbrauch gewidmet.  
Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung der Kreisstadt Bod Herfeld für das Vorhaben berechnet und nachgewiesen.  
Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das städtische Entwässerungssystem (Schmutzwasserkanal und Vorfluter) eingeleitet oder versickert auf dem Grundstück. Das Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen verunfallt im wesentlichen.  
Die Einbindung des Baukörpers und der Verkehrsflächen in die Landschaft erfolgt durch Schaffung möglichst großer Gehölzplantagen und zusammenhängender Grünflächen unter Verwendung standortgerechter Pflanzen bei Vernetzung mit vorhandenen Strukturen im Umfeld und unter Berücksichtigung extensiver Pflegekonzepte.  
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt nach Anzeige gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde und der üblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

### 2. GRUNPLÄNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den flächenbezogenen zeichnerischen Festsetzungen im Plan "Grünpflegerische, zeichnerische Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Bodenfeld (Eichhof) B" werden als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende textliche Festsetzungen getroffen.

**Grünpflegerische textliche Festsetzungen**  
Bei den nachfolgend erarbeiteten textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB innerhalb der Eingrifffläche handelt es sich um Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die jene durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen in geeigneter Form mindern, bzw. die verbleibenden Beeinträchtigungen ausgleichen. Die im Folgenden als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans formulierten Festsetzungen sind zeitgleich mit dem Eingriff, spätestens aber ein Jahr nach Beendigung des Eingriffs durchzuführen, wobei die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung erst nach Abschluss des letzten Bauabschnittes verwirklicht werden können.

**2.1 Anlage der PKW-Parkplatzflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 BauGB)**  
Die PKW-Parkplatzflächen und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit einem Fugenanteil von mind. 20 %) zulässig.

**2.2 Anlage einer Versickerungsmulde zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das Entwässerungssystem ist so auszugestalten, dass das anfallende Oberflächenwasser zunächst gesammelt und dann möglichst weitgehend großflächig auf dem Gelände selbst versickert wird, um die Kanalisation und die Vorfluter zu entlasten. Dazu wird an geeigneter Stelle eine Versickerungsmulde angelegt, die mit einem Überlauf zum städtischen Entwässerungssystem bzw. zum Vorfluter zu versehen ist. Die periodisch überschaubare Fläche ist mit einem geeigneten Landschaftsgras (z. B. Sickergras HESA M 340) anzubauen.

**2.3 Gestaltung privater Grünflächen durch naturnahe Grünlandschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)**  
Die im Plan zeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen sind außerhalb vorgesehener geschlossener Gehölzplantagen mit einer artreichen, dem Standort angepassten Kräuter-/Gräser-Mischung anzubauen und dauerhaft zu erhalten. Eine geeignete Saatgutmischung stellt der Landschaftsgras – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) dar.

Die Wiesenflächen sind maximal zweimal im Jahr, mind. jedoch alle drei Jahre einmalig ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es dürfen keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

**2.4 Gestaltung privater Grünflächen im Eingangsgebiet der Verwaltung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)**  
Für die Repräsentationsflächen im Eingangsgebiet zu den Verwaltungsräumen kann neben den zu pflanzenden standorttypischen Laubbäumen (3 x v. m. B.; gem. Tab. 3 im Textteil) auch auf Ziergehölze (gem. Tab. 4 im Textteil) zurückgegriffen werden.

**2.5 Anlage eines Sichtschutzwalles entlang der Bundesstraße B 62 (nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 BauGB)**  
Zur Gestaltung des Landschaftsbildes ist entlang der Bundesstraße B 62 ein Sichtschutzwall auszubilden. Die Höhe des Erdballes darf 21,00 m über NN nicht überschreiten. Die Böschungsgänge darf nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Die Böschungsfüße sind Entwässerungsmulden auszubilden. Aus klimatologischen Gründen ist die der B 62 zugewandte Böschung flacher auszubilden als die gebäudezugewandte Böschung (1:2 – 1:4). Zudem ist die Böschung auf einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der B 62 begleitenden Geh- und Radwege von Gehölzen freizuhalten. Diese Grünfläche ist mit einem Bäume- / Exterrasse anzubauen (z. B. JULWA S 92 / HESA M 330) und regelmäßig zumindest ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Auch die beiden Böschungsenden sind mit flacheren Böschungseignungen (1:3 – 1:4) zu gestalten.

**2.6 Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordwestrand des Hallenkomplexes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In der so umgrenzten Fläche sind mehrere Gehölzgruppen anzulegen. Die Größe jeder einzelnen Gehölzgruppe soll mind. 100 m umfassen. Der Flächenanteil von Gehölzgruppen an der umgrenzten Grünfläche muss mind. 20 % betragen. Neben der Pflanzung abgestufter Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern ist auch die Pflanzung von reinen Baumgruppen möglich. Für die Gehölzgruppen sind standorttypische Laubbäume (gem. Tab. 3 im Textteil) zu verwenden. Die zu pflanzenden Laubbäume (Solitärstammblüher und Solitär) sollen der Qualität 3 v. m. B. mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe entsprechen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 6 m nicht überschreiten. Für anzupflanzende Sträucher gilt die Mindestqualität 2zv., Höhe 100-150 cm. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten.

**2.7 Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Sichtschutzwall entlang der Bundesstraße 62 (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ist auf der Krone des Sichtschutzwalles (vgl. Pkt. 4) ein lineares, mehrstufiges heckentypisches Gehölz aus mittel- bis großkronigen standorttypischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste Tab. 2 im Textteil) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es muss insbesondere Sichtschutzfunktionen sowie stadt- und ökologische Aufgaben übernehmen. Bei der gesamten Gehölzpflanzung muss der Anteil schnellwachsender Gehölze deutlich überwiegen, um die Sichtschutzwirkung in möglichst kurzer Zeit zu gewährleisten. Der Anteil führender, strukturbildender Gehölze soll 10-15 % der Gesamtanzahl zu pflanzender Gehölze umfassen. Mindestens 25 % der führenden Gehölze (Solitärstammblüher und Solitär, i.d.R. mehrstämmig) müssen die Qualität 4zv., aus extra weitem Stand, mit Urabstufung, Breite 200-300 cm, Gesamthöhe 350-400 cm, Stammumfang 20-25 cm umfassen. Der weitere Prozentanteil der führenden Gehölze (Solitärstammblüher und Solitär, i.d.R. mehrstämmig) muss der Qualität 3zv., aus extra weitem Stand, mit Bölen, Gesamthöhe 300-350 cm, Stammumfang 16-20 cm entsprechen. Die Abstände zwischen den führenden Gehölzen (Solitärstammblüher / Solitär) dürfen 5 m nicht überschreiten. Mindestens 50 % der vor allem randlich und zwischen den führenden Gehölzen zu pflanzenden begleitenden standorttypischen Sträuchern soll eine Höhe von mindestens 150-200 cm aufweisen (Solitärsträucher, 3zv. m.B.). Diese Sträucher werden in Abstand von maximal 2,0 m gepflanzt. Alle weiteren begleitenden und dienenden Sträucher sollen die Qualität 2zv. und eine Höhe von 100-150 cm besitzen und in einem Abstand von 100-150 cm gepflanzt werden.

**2.8 Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gliederung und Einplanung der PKW-Parkplatzflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die aus Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster (Fugenanteil von mind. 20 %) erstellten PKW-Parkplätze sind mit einem geeigneten Schattenterrassen anzubauen. Je angelegten 4 PKW-Parkplätzen ist wenigstens ein standorttypischer Hochstamm-Laubb Baum (3zv. m.B.; gem. Pflanzliste Tab. 2 im Textteil) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind zeichnerisch festgelegt. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von wenigstens 2 m Breite und insgesamt 6 m vorzusehen. Die räumlich begrenzten 2 m breiten Pflanzstreifen sind neben den zeichnerisch festgesetzten Baum-pflanzungen zusätzlich mit standorttypischen Sträuchern (gem. Pflanzlisten der Tab. 3 und Tab. 4 im Textteil) zu bepflanzen. Für sämtliche Vegetationsflächen ist ein nachfolgender Schutz gegen Überfahren zu gewährleisten.

**2.9 Extensive Dachbegrünung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die gesamte Dachfläche ist außerhalb durchsichtiger Bauteile zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht ist mind. in einer Stärke von 8 cm aufzubringen, mit heimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**2.10 Anlage einer Fassadenbegrünung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Eine Fassadenbegrünung ist mindestens an der westlichen und östlichen Fassade des Baukörpers (gem. Pflanzliste Tab. 5 im Textteil) zum Zeitpunkt der Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte an den endgültigen Außenflächen anzubringen. In Abhängigkeit von der Eignung der Fassaden sind selbstklimmende Kletterpflanzen, zumindest aber punktuelle Begrünungen mit Hilfe geeigneter Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten, die Pflanzflächen gegen Überfahren und Abgleiten von Materialien zu schützen.

**2.11 Anzapflanzende Bäume entlang der Straße "Am Schloss Eichhof" (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen entlang der Straße "Am Schloss Eichhof" sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume (3zv. m. B.; gem. Pflanzliste Tab. 3 im Textteil) mit einem Stammumfang von mind. 16-20 cm in 1 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Bäumen dürfen 6 m nicht überschreiten.

**2.12 Anzapflanzende Bäume entlang der Umfahrring und des Betriebshofes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Bei der Pflanzung der dauerhaft zu erhaltenden, standorttypischen, mittel- bis großkronigen Laubbäume (3zv. m.B.; gem. Pflanzliste Tab. 3 im Textteil) muss der Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm betragen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 6 m nicht überschreiten.

**2.13 Böschungseignungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Böschungen, die bei Veränderung der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttung oder Abgrabung entstehen, dürfen nicht steiler als mit einem Neigungshöhenverhältnis von 1:1,5 angelegt werden.

**2.14 Geländegestaltung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das Gelände des Baukörpers darf höchstens auf das mittlere Niveau seines natürlichen Geländeverlaufs abgegraben oder aufgeschüttet werden.

### 3. DENKMALSCHUTZ

**Bodendenkmal**  
Bei den Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.  
– Anzeigepflicht bei Bodenfunden lt. § 20 DöSch

**4. ENFRIEDIGUNG**  
Eine Einfriedigung darf nur in Form eines offenen Metallzaunes ohne Sockel und mit nicht metallisch glänzender Oberfläche erfolgen.

**5. FARBGEBUNG**  
Die Farbgebung der Gebäude hat in zurückhaltenden, gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen zu erfolgen. Werbeanlangen dürfen nur in zurückhaltender und nicht flächiger Form ausgeführt werden. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Gebäudeoberkante des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.