



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Bauzonierungsverordnung (BauZV) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 493),  
 Planzonierungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 150), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

**1 Zeichenerklärung**

**1.1** **Katastramtliche Darstellungen**

1.1.1 Flurgrenze  
 1.1.2 Flurnummer  
 1.1.3 Polygonepunkt  
 1.1.4 Flurstücknummer  
 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

**1.2** **Planzeichen**

1.2.1 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 1.2.1.1 Wasserflächen (Grabenparzelle)  
 1.2.2 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 1.2.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 1.2.2.1.1 Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen (vgl. 2.1.1)  
 1.2.2.1.2 Entwicklungsziel: Entwicklung naturnaher Uferstrukturen (vgl. 2.1.2)  
 1.2.2.1.3 Entwicklungsziel: Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit (vgl. 2.1.3)  
 1.2.2.1.4 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (vgl. 2.1.4)  
 1.2.2.1.5 Entwicklungsziel: Durchgängige Fließgewässer (vgl. 2.1.5)  
 1.2.2.1.6 Entwicklungsziel: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten (vgl. 2.1.6)  
 1.2.3 **Sonstige Planzeichen**  
 1.2.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 1.2.3.3 20 kV-Kabel der Dvag (nicht eingemessen)

**2 Textliche Festsetzungen**

**2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Flangebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden**

**2.1.1 Plankarte 1:**  
 Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen  
 Maßnahmen: Die Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 3-5 Jahre zu entfernen. Nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**2.1.2 Plankarte 1 und 2:**  
 Entwicklungsziel: Entwicklung naturnaher Uferstrukturen  
 Maßnahmen: Die Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, sich selbst zu überlassen und durch lockere Infillpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu ergänzen. Vorhandene Hydranten und Nadelgehölze sind zu entfernen. Innerhalb dieses Streifens ist zusätzlich je angefangene 200,00 m mindestens eine Gewässertasche anzulegen. Vorhandene Drainagen sind zu erhalten. Nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**2.1.3 Entwicklungsziel: Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit**  
 Maßnahmen: Der Lauf des Krebsbachs ist mit Maßnahmen zur Verringerung der Fließgeschwindigkeit naturnah zu gestalten. Hierzu ist wenigstens auf einer Bachseite das Ufer abzufachen. Nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

**2.1.4 Plankarte 2:**  
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
 Maßnahmen: Die Fläche soll als ein- bis zweischichtiges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzuräumen, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähensaat ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidewegen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die Anlage von Kleingewässern und Bachlaufverlegungen sind zulässig.

**2.1.5 Plankarte 3:**  
 Entwicklungsziel: Durchgängige Fließgewässer  
 Maßnahmen: Die vorhandenen Gewässerschwellen (GESIS-Objektnummern 34215, 34216, 34217 und 37726) sind zu entfernen und die Bereiche unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes so umzugestalten, dass eine Passierbarkeit für wandernde Fischarten und Arten des Makrozoobenthos erreicht wird. Die vorhandene Rampe (GESIS-Objekt Nr. 37727) ist durch das Setzen von Steinen zur Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit so umzugestalten, dass hier ebenfalls eine Passierbarkeit für wandernde Fischarten und Arten des Makrozoobenthos erreicht wird.

**2.1.6 Plankarte 1 und 4:**  
 Entwicklungsziel: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten  
 Maßnahmen und Bewirtschaftungsempfehlung:  
 a) Innerhalb der Ackerfläche sind mindestens 8,00 m breite Streifen der unter (c) genannten Größe vorübergehend von der Bewirtschaftung auszunehmen und alle zwei Jahre jeweils ab 15. August zu mähen. Alternativ kann eine Wildblumensaat vorgenommen werden, die im Herbst des Folgejahres und dann alle zwei Jahre jeweils ab 15. August zu mähen oder zu mulchen ist. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf den Brachstreifen unzulässig. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Gewerbegebiet begonnen wird.  
 b) In der Mitte der Ackerflächen sind jeweils 15-25 m große Bereiche durch kurzzeitiges Anheben der Strohwehre alljährlich von der Aussaat auszunehmen (Lerchenfenster zur Schaffung einer Brutmöglichkeit für die Feldlerche).  
 c) Für die einzelnen Geltungsbereiche gelten die folgenden Werte:  
 - Geltungsbereich Plankarte 1 - 8.000 m<sup>2</sup> Brachestreifen und 40 Lerchenfenster,  
 - Geltungsbereich Plankarte 4 - 800 m<sup>2</sup> Brachestreifen.  
 d) Alle übrigen Bereiche sind weiterhin für den Getreideanbau zu nutzen.  
 e) Der Erfolg dieser Maßnahme ist durch ein mindestens jährliches biologisches Monitoring zu überprüfen. Falls aufgrund der Revidierbarkeit der Feldlerche erforderlich, sind im Umkreis von höchstens 5 km um das geplante Gewerbegebiet weitere Brachestreifen und/oder Lerchenfenster zu schaffen. Näheres ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.  
 f) Ein Aussetzen der o.g. Maßnahmen ist nur bei Durchführung der unter 3.1 genannten Maßnahmen zulässig.

**2.1.7 Zuordnung von Ökokontingentsmaßnahmen**  
 Den durch den Bebauungsplan vorgeplanten Eingriffen werden insgesamt 1.689.760 Punkte der folgenden Einzelmaßnahmen aus den Ökokontingen der Stadt Böttingen, der Gemeinden Hammersbach und Limeshain sowie des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Limes zugeordnet:

Inhaber / Aktenzeichen	Gemarkung	Flur	Fläch	Kurzbeschreibung Maßnahme	Wertpunkte
<b>Stadt Böttingen</b>					
4.1.2046-1208-1068/12	Düdelheim	19	16	Extensivweide	394,475
4.3004-1-1208-8245/08	Böttingen	2	285	Nutzungswechsel im Wald	
	Böttingen	29	171 Bw.	Nutzungswechsel im Wald	432,000
4.1.2046-1208-4358/13	Düdelheim	26	651	Renaturierung Bienenbach	146,328
<b>Gemeinde Hammersbach</b>					
70.348-012-2-63093	Marköbel	1	1 Bw.	Eichenaufforstung	16,000
70.348-012-1-45604	Langen-Bergheim	1	356/1 Bw.	Streuobstwiese, Extensivweide	17,104
70.348-012-2-60951	Marköbel	26	151	Feldgehölz	50,940
70.348-012-1-47206	Marköbel	6	54	Buchenaufforstung	15,000

Gemeinde Limeshain						
4.1.2174-1-168-1051/12	Hainichen	7	13	Extensivweide	369,520	
(bisher kein Aktenzeichen)	Hainichen	7	31	Extensivweide	77,675	
4.1.2174-1-1208-1084/13	Hiesbach	6	113 Bw.	Entbuschung, Extensivweide	121,000	
<b>Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes</b>						
70.348-018-3-088/10	Langen-Bergheim	1	405/1, 406/2	Ergänzungspflanzung Streuobst	17,100	
70.348-012-1-366/12	Langen-Bergheim	7	9	Ergänzungspflanzung Streuobst	11,500	
70.348-012-2-442/12	Marköbel	27	104/33	Ergänzungspflanzung Streuobst	20,000	
					<b>Summe</b>	<b>1.689.760</b>

**3 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Artenschutz**  
 Bei Nichtdurchführung der unter 2.1.6 genannten Maßnahmen ist im Bereich der Gemarkungen Ecklarhausen, Hiesbach, Langen-Bergheim und Marköbel jährlich eine Ackerfläche mit Getreide oder Leguminosen von insgesamt mindestens 20 ha in einem Abstand von jeweils mindestens 100,00 m vom Waldrand mit vorgelagerten Saatreihenabständen von mindestens 33 cm zu bewirtschaften vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 NatSchG für Feldlerche und Wachtel). Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Gewerbegebiet begonnen wird. Der Erfolg dieser Maßnahme ist durch ein mindestens jährliches biologisches Monitoring zu überprüfen. Bei einem unzureichenden Erfolg der Maßnahme sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hierzu geeignete Änderungen oder Ergänzungen zu treffen.

**Verfahrensvermerke:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Verbandsversammlung gebilligt am 18.06.2012  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht.  
 Stadt Böttingen am 23.06.2012  
 Gemeinden Hammersbach und Limeshain am 06.07.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht  
 Stadt Böttingen am 07.07.2012  
 Gemeinde Hammersbach und Gemeinde Limeshain am 06.07.2012  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2012 bis einschließlich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht  
 Stadt Böttingen und Gemeinde Hammersbach am 06.04.2013  
 Gemeinde Limeshain am 05.04.2013  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Verbandsversammlung am 17.07.2013

Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger für die Stadt Böttingen in den Niddertal Nachrichten für die Gemeinde Limeshain und in Haueuer Anzeiger für die Gemeinde Hammersbach.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hammersbach, den \_\_\_\_\_

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes  
 Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_

**Rechtkraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Hammersbach, den \_\_\_\_\_

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes  
 Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_

**Übersichtskarten (Maßstab 1 : 25.000)**

**Plankarte 4 - Gemarkung Hainichen**

**Plankarte 3 - Gewässerschwellen Böttingen**

**Planungsbüro Hölger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 36448 Loden - Tel. MA65 / 8537-0, Fax: 8537-39**  
 Stand: 28.01.2013  
 24.02.2013  
 24.06.2013  
 19.07.2013  
 Bearbeiter: Schöde, Fokuhl  
 CAD: Reithoff, Sch. Sch. Sch.  
 Maßstab: 1 : 2.000