

**VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN**  
**„Hartrain Lettgenbrunn“**  
**Gemeinde Jossgrund, OT Lettgenbrunn**

**Textliche Festsetzungen**

im Auftrag

**Fa. Mack – Felix Mack**

Heizöl, Diesel, Pellets & Holztransporte  
Urlauber Weg 3  
63637 Jossgrund

für den

**Gemeindevorstand der Gemeinde Jossgrund**

Martinusstraße 2  
63637 Jossgrund

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: 19. Dezember 2025

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

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

#### **1.1 Gewerbegebiet GE**

Im Gewerbegebiet GE sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe für die Lagerung und den Vertrieb von Brennstoffen sowie von Holz, einschließlich dem Betrieb zugehörige Büro und Verwaltungsgebäude
- Betriebseigene Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze

Nicht zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe
- Sonstige Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die im Gewerbegebiet GE festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern.

Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe liegt im Gewerbegebiet GE bei 8,00 m.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> und einer Höhe von 2,50 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Fotovoltaik oder Solarthermie überschritten werden

Bezugspunkt:

Die Höhenlage des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Fahrbahnoberkante des Erschließungsweges, gemessen durch Interpolation der in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)**

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschafts- und Erschließungsweg festgesetzt. Sie dienen dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie der Erschließung des Gewerbegebietes und sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

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

#### **6.1 Boden- und Wasserhaushalt:**

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

#### **6.2 Artenschutz:**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Hierzu sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Lichtquelle (Leuchtgehäuse) sind komplett nach oben und zu den Seiten abzuschirmen (ULR = 0 %). Leuchtende Werbeanlagen können davon ausgenommen werden. Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichteten Winkel zu installieren.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

### **6.3 Entwicklung von Extensivgrünland:**

Auf dem als Ausgleichsfläche zugeordneten Flurstück Nr. 10, Flur 17 in der Gemarkung Lettgenbrunn ist eine artenreiche Wiese oder Mähweide zu entwickeln. Die vorhandene ackerbaulich genutzte Teilfläche wird mit einer gebietstypische Saatmischung (Frischwiese Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland) eingesät. Die Gesamtfläche ist als maximal zweischürige Wiese zu entwickeln. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15.06, der zweite Schnitt nicht vor dem 15.08. Alternativ ist eine Mähweide-Nutzung mit einem ersten Schnitt und Nachbeweidung oder einem Weidegang und zweitem Schnitt zulässig. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

### **7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)**

Im Gewerbegebiet GE ist die Nutzung von Photovoltaik innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Blendwirkungen gegenüber dem außerörtlichen Straßenverkehr und der umgebenden Wohnnutzung sind zu vermeiden. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien zu treffen.

### **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 1 zu entnehmen.

Je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.

### **9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland und Extensivierung von Grünland) auf dem Flurstück Nr. 10, Flur 17 in der Gemarkung Lettgenbrunn mit einer Größe von 7.853 m<sup>2</sup> zugeordnet. .

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dächer und Fassaden**

Für die Außenwände und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen sind keine hochreflektierenden Materialien zu verwenden.

#### **1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung ausschließlich auf der, der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Werbeanlagen, die flächig auf der Wand aufgesetzt werden, dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten; Einzelflächen dürfen eine Fläche von 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

### **2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)**

#### **2.1 Einfriedungen**

Im Gewerbegebiet GE sind Einfriedungen als offene oder hinterpflanzte Eisen- oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern als zusammenhängende Wände dürfen eine sichtbare Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

### **3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

#### **3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Gewerbegebiet GE auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen von Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 7,50 m unter dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 6,00 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

#### **3.3 Solaranlagen**

Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zulässig. Die Einschränkungen der maximalen Gebäudehöhe und der Fassadengestaltung gelten nicht für Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik. Blendwirkungen gegenüber der umliegenden Wohnbebauung sind auszuschließen. Anlagen die zur Kreisstraße 891 ausgerichtet werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

#### 4. Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)

Das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens **20 l/m<sup>2</sup>** horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf von Zisternen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der Oberflächenabfluss von bebauten und befestigten Flächen, der nicht versickert werden kann, ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten. Der Überlauf des Rückhalts ist an die Kanalisation anzuschließen.

## C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

### 1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

### 2. Hinweis des Bodenschutzes:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz oder dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Auf die Regelungen der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Außerdem wird auf die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten", DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ und 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Bauausführung" hingewiesen.

### 3. Hinweis zu Kampfmitteln:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Flächen, auf denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis 5,00 m Tiefe durchgeführt wurden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich.

4. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:  
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Es wird empfohlen, das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Auf die gesetzliche Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 (4) Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Bei Versickerungen von Niederschlagswasser wird dringend die technische Regel DWA A 138 zur Anwendung empfohlen.
5. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:  
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. Hinweis zu Lichtimmissionen:  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus reflektionsarmem, dunklem Material erlaubt. Eine Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume ist nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu vermeiden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission bis max. 3.000 Kelvin in vollständig gekapselte Leuchtgehäusen zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren (siehe A.6.2). Darüber hinaus sollten möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen ausgeführt werden. Die Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung sollte max. 5 Lux bzw. max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung betragen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es wird empfohlen, in den späten Nachtstunden sämtliche Beleuchtung zusätzlich deutlich zu reduzieren (um mind. 70 %). Leuchtende Werbeanlagen und Objektbeleuchtungen, die nicht der Sicherheit dienen, sollten während der späten Nachtstunden (mind. von 23 Uhr bis 5 Uhr) ausgeschaltet werden. Es wird auf die Planungshilfen der Fachstelle Sternepark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön verwiesen.

7. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:  
Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Die Gebäude und überdachten LKW-Stellplätze sollten mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden. Die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sollte in der weiteren Planung mitbedacht werden. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung wird eine

**Mehrfachnutzung von Gewerbe und regenerativer Energieerzeugung im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen.**

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

## D. ARTENLISTEN

### 1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

### 2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12