

Planzeichnung - Geltungsbereich 1



DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER	
	Flurstücksgrünze
	Bestandsgebäude, mit Hausnummern
	Flurstücksnummer
	Geplante Flurstücksgrünze

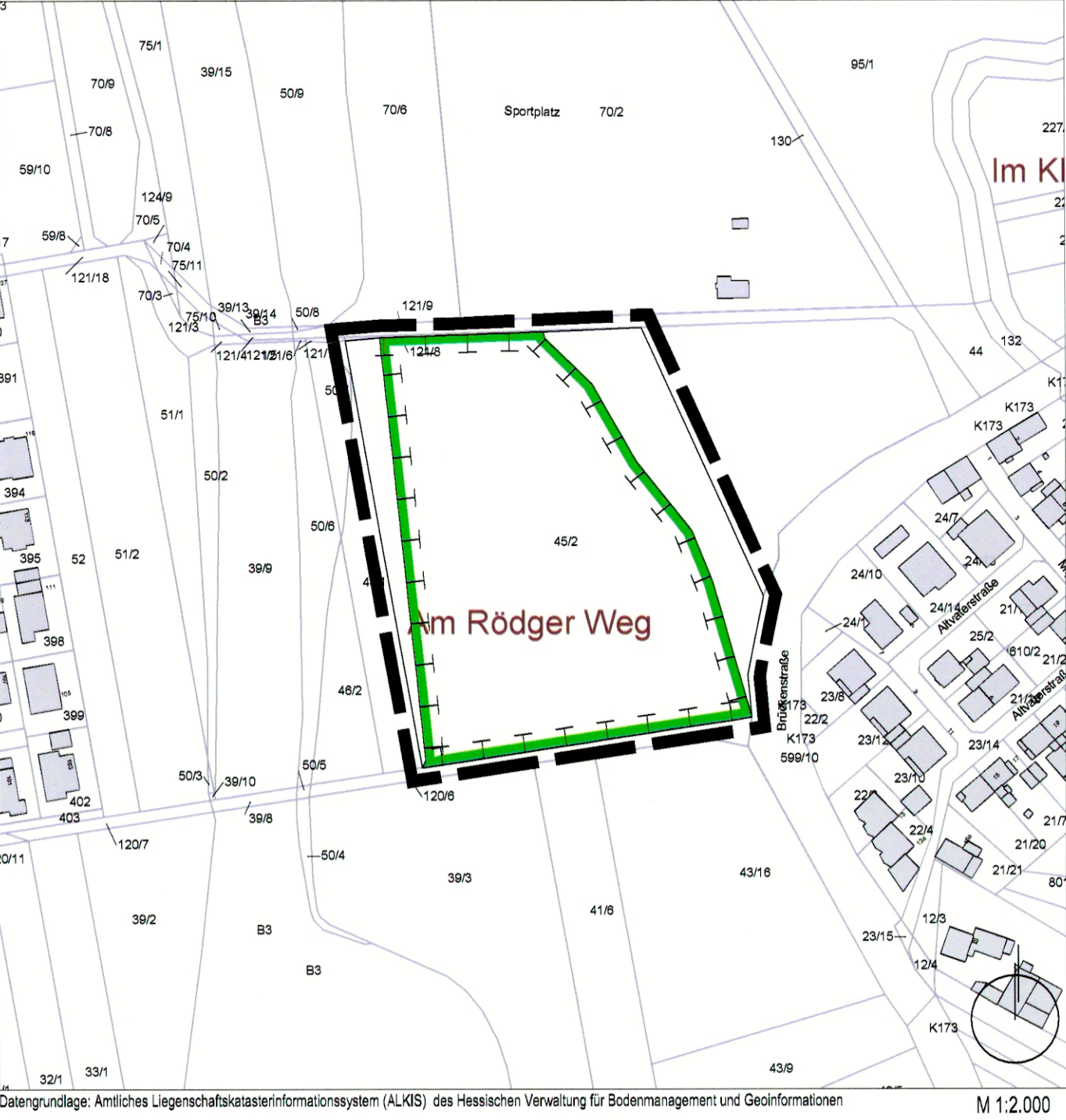
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Außenlärmpegel
Bauweise	EG
	1 OG
	2 OG
	3 OG
	Firsthöhe (maximal)
	Traufhöhe (maximal)

Festsetzungen gemäß Planzeichnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§§ 1 und 8 BauNVO
	In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) gilt: Allgemein zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für gesundheitliche Zwecke Ausnahmsweise zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Nicht zulässig sind: Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Beherbergungsbetriebe o.ä. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke Gastronomiebetriebe Vergnügungstätten Einzelhandel.	

Planzeichnung - Geltungsbereich 2



1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)	
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.	
	Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	

1.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)	
	Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.	
1.6	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	
	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	
	Oberirdische Garagen sind unzulässig.	
	Carports sind nur im hinteren Bereich (zu den Bahngleisen zugewandte Seite) der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.	

1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	private Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

1.8	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
	Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.	
	Verbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.	

1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
0,25	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO
	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.	
	Darüber hinaus ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 eine Überschreitung der Grundflächen durch Tiefgaragen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.	

1.9	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche	
	Die öffentliche Grünfläche ist als Frischwiese / Fettwiese (klassische Glatthaferwiese) anzulegen und extensiv zu unterhalten.	
	Anfallendes Niederschlagswasser ist, sofern gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Flächen zu versickern.	

1.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Befestigung von Grundstücksflächen	
	Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig herzustellen.	
	Als wasserundurchlässige Beläge gelten bspw. wasserundurchlässige Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Wasseranteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken.	
	Höhe baulicher Anlagen	
TH _{max}	Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter	§ 19 BauNVO
FH _{max}	Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter	§ 19 BauNVO
	Bezugspunkt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss entsprechend abweichend die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stützanker und Brüstungen ist zulässig.	
	Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist dies der oberste Abschluss der Wand (Attika).	
	Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche (Frankfurter Landstraße), und zwar an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte.	

Außerdem ist vor Beginn der Baufeldräumung der Eingriffsbereich hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Kraut- und Gehölzbestände sind vor jeder baulichen Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungszustandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Ernährungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Dachbegrünung

Flachdächer, ab einer Mindestgröße von 10,00 qm, sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsdecke von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

1.11 **Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung der mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 644, welches durch die zeichnerische Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts überlagert ist, ist zu Gunsten der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke Flur 1, Flurstücke 625, 627 und 628 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die auf dem bestehenden Grundstück Flur 1 Flurstück 269/2 gelegene Teilfläche, welche durch die zeichnerische Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts überlagert ist, ist zu Gunsten der Stadtwerke Bad Nauheim mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

1.12 **Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-07 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gem. Planzeichnung gekennzeichnet. Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden. Die Anordnung von überiegend zum Schlafen genutzten Räume ist nicht zulässig.

1.13 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 70 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Baumplanungen beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Die Bäume können der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen angerechnet werden.

Anpflanzung von Hecken

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind geschlossene Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und maximal 1,80 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässige Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume entlang der Frankfurter Landstraße sind, wenn möglich zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist ein Mindestabstand von 4 m zwischen dem bestehenden Baumstamm und der geplanten nachsteigenden Gebäudeaußenwand. Sofern der Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist, sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Ersatzpflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestpflanzgröße bei Baumplanungen beträgt 35/40 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe, 5 x v., im Drahtballen. Als Arten sind Tilia cordata „Greenspire“ zulässig.

Tiefgaragenbepflanzung

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind oder mit erforderlichen Wegen, Feuerwehr- / Rettungsflächen, Stellplätzen und Terrassen etc. überdeckt sind, mit einer Vegetationsstrategie von mindestens 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageanlagen) zu überdecken und zu begrünen.

Hinweis zum Artenschutz

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind aus Gründen des Artenschutzes vor jeder baulichen Beeinträchtigung zu schützen.

2. Wasserrechtliche Satzung (gem. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einem getrennten Leitungssystem in einer Regenwasserrückhalteanlage zu sammeln.

Das Fassungsvermögen der Regenrückhalteanlage muss mindestens 20 l/qm jeferigende Fläche (Dach- und Verkehrsflächen) betragen. Die Faktoren für den Grad der Wasserdurchlässigkeit für die einzelnen Versiegelungsarten können entsprechend der aktuellen Fassung der Abwasserersatzung der Stadt Bad Nauheim (§ 25 Abs. 2) berücksichtigt werden.

Zur Minderung einer Hochwassererschärfung ist der Abfluss aus der Regenrückhalteanlage auf max. 2 l/s zu drosseln.

Es wird empfohlen, zusätzliches Rückhaltevolumen für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung zu schaffen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

3.1 **Dächer**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Technische Aufbauten

Antennen, Satellitenanlagen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig. Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die öffentlichen Verkehrsmitteln (Frankfurter Landstraße) nicht oder kaum wahrnehmbar sind.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand (zur Frankfurter Landstraße hin) von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

3.2 **Gebäude und Fassade**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind zur öffentlichen Verkehrsfläche (Frankfurter Landstraße) hin mindestens 1,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurück zu setzen.

Sockel

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Fassade

Greile, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente auszuführen.

3.3 **Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m oberhalb des unteren Bezugspunktes (Frankfurter Landstraße) zulässig.

Abgrabungen für Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen sind im erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind (bspw. Kelleraufentstapen). Sie dürfen nur an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.

Stützmauern und Sichtschutzwände

Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen.

Pflanzsteine sind unzulässig.

Sichtschutzwände sind unzulässig

3.4 **Tiefgarage**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 5 HBO)

Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

Einhausung

Für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind Überdachungen über dem natürlichen Gelände bzw. Einhausungen nicht zulässig.

3.5 **Abfallsammelanlagen**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhalten, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsmitteln (Frankfurter Landstraße) aus nicht sichtbar sind.

3.6 **Einfriedungen**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune oder als Kombination zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zauns gleichmäßig mit Blattrück überdeckt ist. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben.

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3.7 **Werbeanlagen**
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

Fläche für Werbeanlagen

Es sind folgende Werbeanlagen je Betriebsgrundstück innerhalb der Fläche für Werbeanlagen zulässig:

- Eine freistehende Werbeanlage
- Drei Fahnen

Je Betriebsgrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit maximal 5 m² und einer Höhe vom maximal 3 m zulässig. Der Standort der freistehenden Werbeanlage ist ausschließlich innerhalb der Fläche für Werbeanlagen im vorderen Bereich der privaten Zufahrten / Verkehrsflächen zulässig.

Je Betriebsgrundstück sind drei Fahnen mit einer Fläche von jeweils 1,5 m x 5 m innerhalb der Fläche für Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten ist bis zu einer Höhe von 8,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.

Aufputzungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Bleuchte Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, in den Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Hinweis: Fremdwerbung wird über Abschnit 1.1 ausgeschlossen.

4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 **Ursprungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“, der am 23. März 1996 rechtskräftig geworden ist, wird durch diese Änderung für den entsprechenden Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

4.2 **Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone IV der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

Seitens des Kreiswasseramtes des Wetteraukreises – FD 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz wird insbesondere auf das Verbot von Grundwasserentnahme (Wasserhaltung) und Grundwasserentnahme hingewiesen.

Erdwärmesonden sind gem. Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der hier festgesetzten quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes nicht zulässig.

4.3 **Archäologische Bodenfunde**

1. Wenn bei Erdbarbeiten Denkmäler, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stengetre, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies der Archäologische Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bau und Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Baubereichsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörden stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgesehen werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.4 **Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

4.5 **Pflege der Ausgleichsfläche**

Auf der Ausgleichsfläche sind der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden unzulässig.

4.6 **Bergbau**

Der Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes „Auf dem Schützenrain“ wird von zwei Bergwerksteilen überdeckt. In einem dieser Felder sind geringfügige bergbauliche Unternehmungen im Schichten durchgeführt worden. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt. Vor Erstellung der Baugenehmigungen ist im Rahmen von Einzelscheidungen nach § 30 BauGB zu prüfen, ob gegebenenfalls entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Dezernat Bergaufsicht vom 29. Mai 2019 ist den vorliegenden Unterlagen zufolge im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verfliehem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO₂ befinden, sollten insbesondere während Aushubarbeiten CO₂-Freisetzungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.

4.6 **Bahnbetrieb**

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 4. Juni 2019 wird auf folgendes hingewiesen:

Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrünze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bänderung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RL) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Bepflanzung von Grundstücken zu Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Höhe und ausdauernde Vegetation (Bäume) sind im Grenzbereich zu vermeiden, zumindest so zu wählen, dass der Eigentümer sie eigenständig vom eigenen Grundstück beschneiden kann. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von BG Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnhöfen ist zu beachten, dass die Beleuchtungsanlagen die Gleisanlagen nicht beeinträchtigen und Verwirrungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalblenden nicht vor kommen.

4.7 **Leitungsschutz**

Vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4.8 **Kampfmittel**

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 22.05.2019 befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Teilplan 1) - entlang der Bahnstrecke - in einer Linie von Süd nach Nord Schützengraben. Es muss mit hinterlassener und vergrabener Munition gerechnet werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ist eine uneingeschränkte Freigabe nicht möglich, so ist für die Absicherung erdengreifender Maßnahmen innerhalb nicht freigegebener Bereiche eine Baubegleitung durch eine Munitions- bzw. Ortungsfachkraft erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

5. Pflanzliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 18/20 cm	Feldahorn	Silberahorn	Strauch: H 80/100 cm
Acer campestre „Elm“			Amelechner
Acer platanoides „Clevelandia“			Buddlia
Carpinus betulus			Haselnuss
Fraxinus ornus			Deutzie
Fraxinus pennsylvanica			Deutzie
Liquidambar styraciflua			Hamamelis
Magnolia kobus			Hamamelis
Ostrya carpinifolia			Hamamelis
Tilia cordata „Greenspire“			Hamamelis

Hecken (Immergrün / Wintergrün)	Laubholz	Laubholz	Laubholz
Lapinus betulus			
Fagus sylvatica			
Ligustrum ovalifolium			
Ligustrum vulgare			

7. RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom