

2

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 15 „Hornitex“ von 1992 aufgehoben und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert.

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

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

2.1.1.1 Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung dahingehend gegliedert, dass Wohngebäude und Wohnnutzungen nur in der Teilfläche Nr. 1 zulässig sind.

2.1.1.2 Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

2.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

2.1.2.1 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2.1.2.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.3 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.4 Zulässige Emissionskontingente (§§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche		Emissionskontingent	
		$L_{EK, tags}$ in dB(A)	$L_{EK, nachts}$ in dB(A)
3a	GE	61	48
3b	GE	59	44
4	GI	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 kann bei der Stadt Nidda, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt, eingesehen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie §§ 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplatz- und Lagerflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von $GRZ = 0,95$ überschritten werden.

2.2.2 Höhe öffentlicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.2.1 Die für das Gewerbegebiet festgesetzte maximale Gebäudeoberkante gilt nicht für Abluftkamine sowie für Silo- und Mischanlagen.

2.2.2.2 Die für die Teilfläche Nr. 2 des Mischgebietes festgesetzte maximale Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen.

2.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sichtschutzwall ist die Errichtung eines begrünten Erdwalls mit einer Höhe von maximal 4 m über der Geländeoberkante zulässig. Sofern auf die Errichtung eines solchen Walls verzichtet wird, ist die Fläche als Grünfläche anzulegen und gemäß Ziffer 2.5.1 zu begrünen.

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

Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung, vorbehaltlich der Bodeneignung, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche und abfallrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

2.5.2 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.

2.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsge-
setz wird hingewiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Von der Kreisstraße K 196 sichtbare Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist zur Vermeidung von Fernwirkungen auf die freie Strecke der Kreisstraße K 196 auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

3.1.2 Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K 196 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Kreisstraße K 196 bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

4 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzbezirkes ID 440-085 (Nidda-Bad Salzhausen) sowie innerhalb der Schutzzone IIIA des Schutzgebiets „Kohden, Orbes, Rainrod“ für die Gewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG. Auf die Ge- und Verbote der aufgeführten Schutzgebietsverordnungen wird hingewiesen. Hieraus können sich gegebenenfalls weitere Anforderungen zum Schutz des Grundwassers ergeben. So ist z.B. die Errichtung oder Erweiterung von bestimmten Anlagen für den Umschlag oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nach § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 23. März 1987 und gemäß § 10 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – VAWS) in der Schutzzone IIIA verboten. Diese Verbote und Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung und der Anlagenverordnung führen dazu, dass die Errichtung oder Erweiterung bestimmter Gewerbe- und Industrieanlagen, wie z.B. Tankstellen, aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sind.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.4 Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen

4.4.1 Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht aufgrund der Vornutzung der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Die erforderlichen Untersuchungen und konkreten Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 abzustimmen und fachgerecht durchzuführen.

4.4.2 Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie ist frühzeitig vor Beginn der Maßnahme im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, herbeizuführen.

Es ist sicherzustellen, dass durch Neubau- oder Umnutzungen erforderliche Sanierungen oder Sicherungen nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

Vorhandene Grundwassermessstellen und Brunnen sind zu erhalten. Baubedingt unumgängliche Rückbauten von Grundwassermessstellen sind mit Vorschlägen für Ersatzmessstellen und bei ersatzlosem Rückbau mit einer Begründung dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, rechtzeitig (4 Wochen) vorher anzuzeigen.

Auf dem Gelände sind bereits Belastungen bekannt, die im Falle von Baumaßnahmen Auswirkungen z.B. auf den Arbeitsschutz, Abfallentsorgung und Gründung haben. Für das Gesamtgelände liegen bereits Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen vor. Für den Fall, dass für Teilflächen bereits Ergebnisse von früheren Untersuchungen und Gründungsgutachten vorliegen, kann auf diese Unterlagen zurückgegriffen werden, sofern diese für eine Beurteilung ausreichen. Es empfiehlt sich, das Vorgehen rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, abzustimmen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist bei Eingriffen in das Erdreich mit einer Wasserhaltung und aufgrund der Grundwasserbelastung mit einer Abreinigung des Grundwassers zu rechnen.

Erdarbeiten sind von einem im Altlastenbereich qualifizierten und fachkundigen Gutachter zu überwachen und gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, zu dokumentieren.

4.4.3 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.5 Abfallrechtliche Hinweise

Bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 42.2) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten im Bauschutt oder Bodenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Vor Beginn der Abbruchmaßnahme ist auf schädliche Bestandteile wie z.B. Asbest, künstliche Mineralfasern, PCB, Teer/PAK, mit Holzschutzmitteln behandelte Hölzer und Schwermetallverbindungen zu untersuchen. Betroffene Bereiche sind zu separieren und als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Es ist ein Schadstoff-Kataster zu erstellen. Abbruchmaterial, bei dem die vorherige Separierung von Schadstoffen unterblieben ist, muss insgesamt als gefährlicher Abfall eingestuft und entsprechend entsorgt werden soweit keine nachträgliche Trennung möglich ist.

Für die zeitweilige Zwischenlagerung von Abfällen auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle kann bei Überschreiten gewisser Mengenschwellen eine Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen, wenn die Zwischenlagerung über das Bereitstellen zum Abtransport hinausgeht (also nicht mehr in einem räumlich untergeordneten Ausmaß und im Rahmen einer regelmäßigen Abfuhr erfolgt). In diesen Fällen ist eine Abstimmung mit dem Dezernat 42.2, Abfallwirtschaft West, beim Regierungspräsidium Darmstadt erforderlich. Soll nicht kontaminiertes Bodenmaterial auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle in einer gesicherten und konkreten Maßnahme wiederverwendet werden, besteht keine Genehmigungspflicht für die Zwischenlagerung.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.7 Bauverbotszone

Längs der Kreisstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStrG). Bereits bestehende genehmigte Gebäude sowie bauliche Anlagen jeglicher Art haben hierbei Bestandschutz.

4.8 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.8.1 Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis September notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

4.8.2 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen oder Vogelarten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ bzw. Schwegler Fledermaus-Universalhöhle 1FFH oder ähnlich) oder Vogelnistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch zwei entsprechende Nistkästen zu ersetzen.

4.8.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Amphibien sind Arbeiten im Bereich der bestehenden Temporärgewässer (v.a. wassergefüllte Betonbecken) rechtzeitig durch einen Fachgutachter zu begleiten.

4.8.4 Zur Außenbeleuchtung sollten zur Vermeidung von Lichtfallen für Insekten ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. warm-weiße LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung verwendet werden. Wenn statt Natrium-Niederdruckdampflampen andere Leuchtmittel eingesetzt werden, ist auf ein vergleichbares Lichtspektrum zu achten. Die Beleuchtung ist so einzustellen, dass sie nicht unnötig in die Umgebung abstrahlt.

4.8.5 Ferner wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen, die entsprechend zu beachten sind. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.9 Verwendung von Saat- und Pflanzgut

4.9.1 Neue Gehölzpflanzungen sollen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zu verwenden.

4.9.2 Grünflächen sind mit zertifiziertem Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft einzusäen. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Da bei Saatgutbestellungen oft nur den Produktionsraum (PR) gewählt werden kann, entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4.

4.10 Flurbereinigungsverfahren

Die Planung liegt im Bereich der Gemarkung Nidda, Flur 8, Flurstücke 56/1, 57/3, 62 und 81/1 im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Nidda (F 702). Jegliche Veränderungen der Flurstücke sind daher mit dem Amt für Bodenmanagement Büdingen abzusprechen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Für den geplanten Gleisanschluss ist die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LfB) beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, Mannheimer Straße 107-109, 60327 Frankfurt, erforderlich.

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 Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. 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. Deshalb wird darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

4.12 Bauantragsverfahren

- 4.12.1 Bei Bauantragsverfahren für abfalltechnische Anlagen (Neubau, Umnutzung) ist der Kreis-ausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr, zu beteiligen.
- 4.12.2 Bauanträge für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.