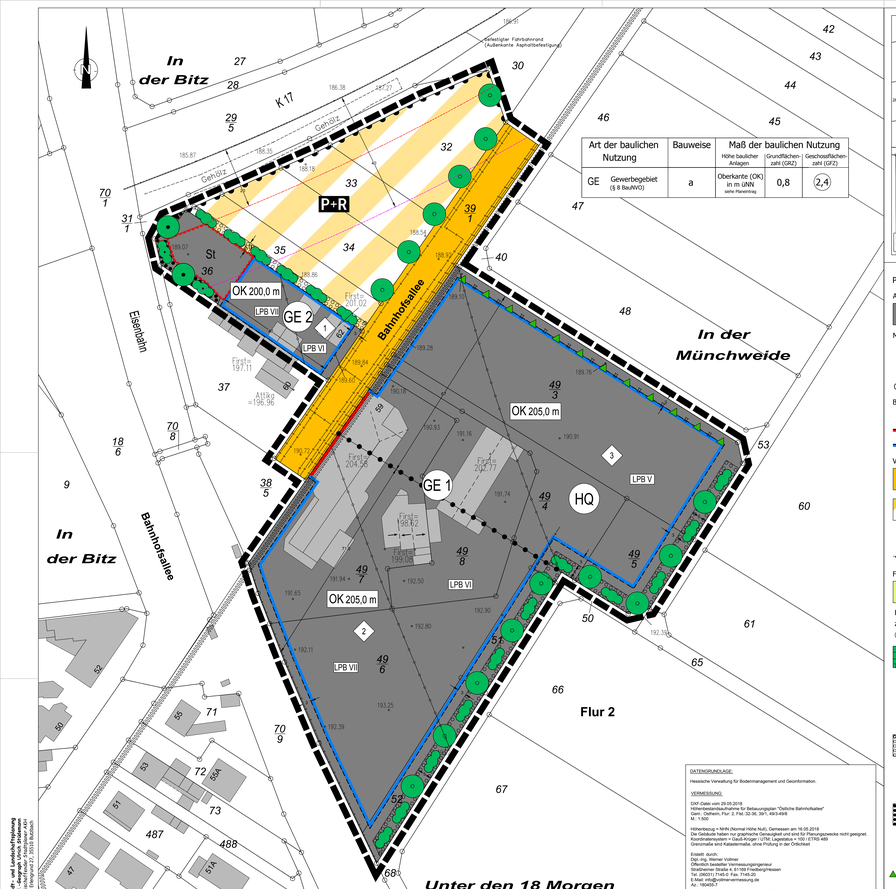

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 205,0 m — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P+R — Park & Ride-Anlage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklung von naturnahem Frischgrünland mit Anlage von Gebüschen und Zauneidechsenhabitaten

Dauerbrache (Ruderalflur)

Getreideerntestreifen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Fassadenbegrünung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten

Abgrenzung Lärmpegelbereiche

LPB V — Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Biotopnutzungstypen

Nachrichtliche Übernahmen

Fahrbahnrand K 17

Bauverbotszone gemäß § 23 Abs.1 HStrG

Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG

HQ — Grenze Heilquellenschutzgebiet

Versorgungsleitungen, unterirdisch (Bestand)

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand

14.0 — Maßangabe in Meter

190,93 — Höhenangabe (m üNN)

TEXTFESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:
Zulässig sind immer Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
1	57 dB(A)	42 dB(A)
2	56 dB(A)	41 dB(A)
3	58 dB(A)	43 dB(A)

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die außerhalb des Plangebietes nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Westen der Bahnstrecke südlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entspricht einem allgemeinen Wohngebiet), im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entspricht einem Mischgebiet) sowie im Osten der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entspricht einem Mischgebiet).
Im Immissionsbereich im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee gilt tags und nachts das Zusatzkontingent LEK,zus = +6 dB(A).
Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist im Immissionsbereich im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee LEK,zus durch LEK,i + LEK,i zu ersetzen.
Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel L_r) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm . In Gewerbegebieten sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig sind. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (GE) weiterhin zulässig sind. Erneuerungen und Erweiterungen dieser Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1 Im GE 1 darf die Länge der Gebäude höchstens 75 m betragen.

2.2 Im GE 2 darf an der westliche Grundstücksgrenze (zum Flurstück 37) herangebaut werden. Dabei wird die zulässige Höhe der Grenzbebauung auf max. 7 m beschränkt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs., 5 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.

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

4.1 Bei Neubauten ist Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
Fällungen und Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4.3 Die fachgerechte Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

4.4 Auf der festgesetzten externen Kompensationsfläche sind folgende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen:
Maßnahme 1: Entwicklung von naturnahem Frischgrünland (zweischürig) mit Anlage von Gebüschen (mindestens 120 m²) und Zauneidechsenhabitaten (mindestens 10, 130 m²).
Maßnahme 2: Entwicklung von Dauerbrache (Ruderalflur)
Maßnahme 3: Stehenlassen von Getreide oder Anlage von Luzernefächen.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 6 m über Gelände.

5.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La / [dB(A)]
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80a

a: Für maßgebliche Außenlärmpegel La 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungen (Lärmpegel und Raumgröße im Bauantrag/Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringer maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, das im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen zu mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 6.4 bepflanzt werden (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

6.2 Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

6.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste 6.4 zu bepflanzen. Dabei ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die dauerhaft immergrünen Gehölze der Pflanzliste 6.4 zu bepflanzen. Dabei beschäftigen alle können je nach Entwurfsplanung (Einfahrten) flexibel verschoben werden.

6.4 Für Gebäudepflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.
Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ebbeere (Sorbus torminalis), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Obstbäume heimischer Sorten.
Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus tric. „Veitchii" (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

6.5 An den gemäß Planzeichnung festgesetzten Fassaden sind geschlossene, fensterlose Fassadenbereiche flächendeckend mit Kletterpflanzen (s. Pflanzliste 6.4) zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht übersteigen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Baukörper unterordnen.
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.
Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.
Der Straßen- und Bahnverkehr darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Für neue Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechte, Streckmetalle und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Gelände-Oberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.

3.2 Einfahrten und landwirtschaftlichen Wegepaarlien (Flurstücke 40, 50, 53 und 68) müssen Einfriedungen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen.

3.3 Wertstoff- und Restmülbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz
Auf den Flurstücken 32 bis 36, Flur 2 ist mit einer spätbronzezeitlichen Siedlung der Urnenfeldkultur zu rechnen.
Im Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu anderten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich eine geophysikalische Prospektion des bezeichneten Geländes auf den oben genannten Flurstücken durchgeführt werden, da von Ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weitere Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befundverhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich ist. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler und Grabungstechniker e.V. 10, 53113 Bonn unter http:w.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#liat geführt.
Es wird empfohlen, den Oberboden unter Anweisung eines Archäologen abzuziehen.
Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass generell bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Denkmalpflege oder Vertretern der Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Abwasser, Wasser, Gas, Telekommunikation). Vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen anzufordern. Bei Arbeiten in Nähe der Leitnien, Empfehlungen und Regelwerke zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird ausdrücklich empfohlen.

4 Abwasser, Niederschlagswasser
Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah 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.
Die Entwässerung der geplanten Bereiche ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Regenwasserableitung des Baugebietes, oder seiner Teilgebiete, ist mit einem Drosselabfluss von 15 l/s*ha zulässig. Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 17 auf ein maßgebendes 5-jähriges Regenereignis für die versiegelten Flächen je Teilgebiet zu bemessen.

5 Altlasten
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den verfügbaren Kenntnisstanden (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Eintrage) nicht bekannt.
Werden dennoch innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen (hier: K17)
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die genannten Bestimmungen gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

7 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt teilweise in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim" (StAnz. 48/84 S. 2352). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

8 Löschwasserversorgung
Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" kann an den vorhandenen Hydranten für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei einem Druck von 1,5 bar über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete jedoch eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich. Daher ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche, unterirdische Löschwasserbehälter, die Einrichtung von Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern, sicherzustellen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Art, Dimensionierung) festzulegen.

9 Bahnanlagen
Alle Baumaßnahmen - auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren - entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Netz AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB Netz AG behält sich weitere Anregungen und Forderungen vor.
Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahnegenen 15 /20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Mastfundamente sind in einem Abstand von 5,00 m um die Fundamentenkante von einer Bebauung freizuhalten. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnsicher zu sichern.
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.
Im Grenzbereich verläuft ein Fernmeldekabel LWL F 6510 der DB Netz AG sowie ein Fernmeldekabel der Vodafone GmbH. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen nicht überbaut oder bepflanzt werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erfahrung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die trotz aller Vorkehrungen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstrommleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

10 Bergbau
Das Plangebiet wird von einer ungenannten Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist jedoch nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

11 Hinweis auf DIN-Normen, Regelwerke
Die unter A.1.1 und A.5.1 aufgeführten Regelwerke und DIN-Normen (TA Lärm, DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen") können zusammen mit dem Bebauungsplan in der Stadtverwaltung Butzbach, Schlossplatz 1, Zimmer 215, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 13.03.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 18.09.2018.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.09.2018 (Fristende: 26.10.2018) durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 23. und 24.05.2019 (Fristende: 05.07.2019) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.09.2018 bis 26.10.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 18.09.2018.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich am 27.05.2019. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.06.2019 bis 05.07.2019.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 12.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den _____

Siegel — Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am _____. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den _____

Siegel — Merle - Bürgermeister

STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Östliche Bahnhofsallee"

Maßstab:	Datum:	Gezeichnet:
1:500 / 1:1000	12.12.2019	us

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Freischaffender Stadtplaner AKH
Am Eisenguss 27 35510 Butzbach
☎ (0 60 33) 7 44 54 12
🖷 (0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de
www.ulrich-stuedemann.de