

Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Schwalheim

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 81

„Erweiterung Gewerbeband Frankfurter Landstraße“

Vorentwurf

Planstand: 19.10.2026

Projektnummer: 26-3150

Projektleitung: Wolf / Spory / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO gilt für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 (§ 8 BauNVO):

1.1.1 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,
- Beherbergungsbetriebe o.ä.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Gastronomiebetriebe,
- Vergnügungsstätten (Wettbüros, Sexshops etc.),
- Einzelhandel.

1.1.2 Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und dem Hauptbetrieb räumlich und funktional deutlich untergeordnet sind sowie nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.3 Betriebskantinen sowie gebietsbezogene Speisewirtschaften können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet:

Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten sowie Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf.

1.3 Überschreitung der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist jeweils bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude inkl. Staffelgeschoss) erfolgt die Höhenfestsetzung durch die Begrenzung der Traufhöhe (TH_{max}) über Normalhöhennull (NHN). Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Höhe der Oberkante der Attika. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,20 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

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

1.6.1 Gehwege, oberirdische Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.

1.6.2 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft

zu unterhalten.

- 1.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung darf die Beleuchtung nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzart IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².

- 1.6.4 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der zuständigen Leitungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die vorhandene Abwasserleitung ist dauerhaft zu schützen. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche sind Maßnahmen unzulässig, die den Bestand, die Funktionsfähigkeit oder die Zugänglichkeit der Leitung beeinträchtigen.

1.8 **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 30 m² Dachfläche (horizontal projizierte Dachfläche) sind auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche, die mindestens 30% der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche), zu installieren.

Als technisch geeignete Dachfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die Bruttodachfläche abzüglich der Flächen, die durch Dachaufbauten, Schornsteine, Dachflächenfenster, technische Aufbauten, Wartungswege, Absturzsicherungen oder dauerhafte Verschattung durch benachbarte Bauteile technisch nicht belegbar sind. Die Errichtung der Anlagen hat spätestens mit Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

- 1.8.1 Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikmodulen gilt ausschließlich für Gebäude, die der Hauptnutzung des Grundstücks dienen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.

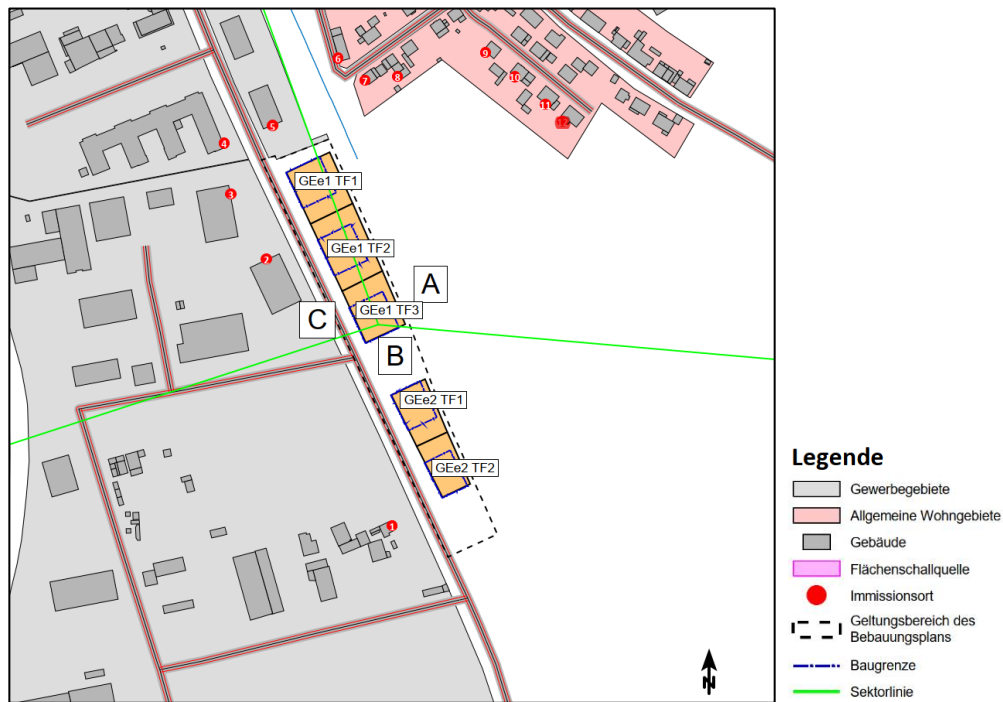
- 1.8.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche

Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflektionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

- 1.8.3 Anstelle der Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der installierten Flächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.
- 1.8.4 Eine Ausnahme von der Belegungspflicht ist zulässig, soweit die Erfüllung aus technischen Gründen (insbesondere unzureichende Statik, dauerhafte Verschattung sowie brandschutzrechtliche Anforderungen) oder aus wirtschaftlichen Gründen im Sinne einer unzumutbaren Härte nicht möglich ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine fachlich qualifizierte Stellungnahme zu führen.
- 1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.9.1 Zur Minderung der Immissionen aus Erschütterungen werden gebäudeseitige Maßnahmen für Bebauungen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büros usw.) erforderlich, wenn die bahngewandte Außenwand der Tiefgaragen einen Abstand von 16 m zur nächstgelegenen Gleisachse unterschreiten. Es gilt entweder die Abstimmung der Deckeneigenfrequenzen oder eine elastische Gebäudelagerung vorzunehmen. Mögliche Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Gebäudeplanung zu dimensionieren und deren Wirksamkeit im Bauantragsverfahren rechnerisch darzulegen.
- 1.9.2 Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 12. Immissionsschutz) zu entnehmen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens DIN 4109-2 nachzuweisen.
- 1.9.3 Sollten in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume geplant sein, sind für diese im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können. Sollten vornehmlich am Tag genutzte Räume geplant werden, ist der Einsatz zusätzlicher Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich.
- 1.9.4 Auf den in dem nachfolgenden *Übersichtsplan Geräuschkontingentierung* dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten

Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an. Die sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK_{ZUS} geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Übersichtslageplan Geräuschkontingentierung



LEK tags und nacht in dB(A)/m²

	LEK tags/nachts	
	[dB(A)/m²]	
Teilfläche	Tag	Nacht
Fläche GEE1 - TF1	60	45
Fläche GEE1 – TF2	65	46
Fläche GEE1 – TF3	66	49
Fläche GEE2 – TF1	68	57
Fläche GEE2 – TF2	69	58

Lage des Referenzpunkts in UTM-Koordinaten:

Rechtswert: 32 U 482729,49

Hochwert: 5577806,56

Richtungswinkel der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)		LEK_{zus} [dB] in Richtung des Sektors	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	340,0°	95,0°	0	0
B	95,0°	252,0°	4	0
C	252,0°	340,0°	4	5

- 1.9.5 Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **L_r** der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente **L_{IK}** an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45697 (Dezember 2006) nicht überschreiten.
- 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Flachdächer sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen. Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll bevorzugt über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten (ausgenommen aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 1.10.2 Als technisch geeignete Dachfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die Bruttodachfläche abzüglich der Flächen, die durch Dachaufbauten, Schornsteine, Dachflächenfenster, technische Aufbauten, Wartungswege, Absturzsicherungen oder dauerhafte Verschattung durch benachbarte Bauteile technisch nicht belegbar sind. Die Errichtung der Anlagen hat spätestens mit Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- 1.10.3 Eine Ausnahme von der Belegungspflicht ist zulässig, soweit die Erfüllung aus technischen Gründen (insbesondere unzureichende Statik, dauerhafte Verschattung sowie brandschutzrechtliche Anforderungen) oder aus wirtschaftlichen Gründen im Sinne einer unzumutbaren Härte nicht möglich ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine fachlich qualifizierte Stellungnahme zu führen.
- 1.10.4 Überwiegend geschlossene Gebäudeaußenwände mit einem Anteil geschlossener Wandflächen von mindestens 90 % sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenempfehlung 4.1.). Ausnahme: Gebäudeaußenwände mit Brandschutztüren und Fluchtwegen.

- 1.10.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Arten gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (siehe Artenempfehlung 4.1).

1.11 Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden Bäume entlang der Frankfurter Landstraße sind zu erhalten. Sofern der Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 16-20 cm in 1,00 m Höhe durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

1.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.12.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.
- 1.12.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung von Dächern (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Traufhöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil 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.
- 2.1.3 Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bei einer Aufständigung eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 2,10 m zulässig.

2.2 Fassaden- und Gebäudegestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.2.1 Staffelgeschosse sind zur öffentlichen Verkehrsfläche (Frankfurter Landstraße) um mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückzusetzen.
- 2.2.2 Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw.

Farbgebung sind nicht zulässig.

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

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind (bspw. Kelleraußentreppen). Sie dürfen nur an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.
- 2.3.2 Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen. Pflanzsteine sind unzulässig.
- 2.3.3 Sichtschutzwände sind unzulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.
- 2.3.5 Stein-, Kies, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz am Gebäude.

2.4 Gestaltung von Abfallsammelanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, sodass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen (Frankfurter Landstraße) aus nicht sichtbar sind.

2.5 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.5.1 Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder als Kombination aus Hecke und Zaun zulässig (siehe Artenliste 4.1). Plastikflechtzäune sind unzulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 12 cm haben.
- 2.5.2 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Aus betrieblichen Gründen ist eine Überschreitung auf max. 2,40 m zulässig.

2.6 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

- 2.6.1 Es sind folgende Werbeanlagen je Betriebsgrundstück zulässig:
- eine freistehende Werbeanlage,
 - drei Fahnen.
- 2.6.2 Je Betriebsgrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit maximal 5,00 m² und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

- 2.6.3 Je Betriebsgrundstück sind drei Fahnen mit einer Fläche von jeweils 1,50 m x 5,00 m zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten ist bis zu einer Höhe von 8,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.
- 2.6.4 Fremdwerbung sowie Aufschüttungen zur Errichtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.6.5 Je Gebäude ist ein Hinweisschild zulässig, auf dem über die Betriebe zusammengefasst informiert wird. Je Betrieb ist eine Fläche von maximal 0,25 m² zulässig.
- 2.6.6 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 2.6.7 Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestahlte Bema-
lungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig.
- 2.6.8 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung, mit wechselndem bewegtem oder laufendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex- und Signalfarbe ist unzulässig. (Hinweis: Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr aus-
zuschalten.)

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 3.1.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einem getrennten Leitungs-
netz in einer Regenwasserrückhalteanlage (z.B. Retentionszisterne) zu sammeln.
- 3.1.2 Das Fassungsvermögen der Regenrückhalteanlage muss mindestens 20 l/m² befestigte
Fläche (Dach- und Verkehrsflächen) betragen. Die Faktoren für den Grad der Wasserdurch-
lässigkeit können entsprechend der aktuellen Fassung der Abwassersatzung der Stadt Bad
Nauheim (§ 25 Abs. 2) berücksichtigt werden.
- 3.1.3 Zur Vermeidung einer Überlastung der Kanalisation, ist der Abfluss der Regenrückhaltean-
lage auf max. 3 l/s zu drosseln.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Crataegus spec. – Weißdorn
Fraxinus ornus – Blumenesche
Koereutheria paniculata – Lampionbaum
Ostrya carpinifolia – gew. Hopfenbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus alba – Hartriegel
Cornus florida – Blumenhartriegel
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera nitida – Heckenkirsche
Lonicera tatarica – Heckenkirsche
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt	

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

4.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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).

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

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

4.5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, 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 (§ 21 HDSchG).

4.6 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller zu unterzeichnen.

4.7 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.8 Bahnanlage

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Ggf. wird eine Gleisüberwachung während der Bauphase erforderlich. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

4.9 Artenschutz

- 4.9.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung

der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

- 4.9.2 Zur Verhinderung des Eindringens von Mauereidechsen in die Baustelle ist ein parallel zur Bahnstrecke verlaufender Reptilienzaun aufzustellen. Nach Aufstellung des Zauns und vor Beginn der Bauarbeiten sind bei geeigneter Witterung vier Begehungen durchzuführen, um Mauereidechsen aus dem Baustellenbereich in die Bahnparzelle zu verbringen.
- 4.9.3 Um eine Aufgabe von Vogelbruten und dadurch Tötung von Eiern und/oder Nestlingen zu vermeiden, ist mit den Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen (01. Oktober bis 29. Februar).
- 4.9.4 Der Brache- und Gehölzstreifen entlang der Bahn und die Gehölze entlang der Straße sind durch Bauzäune vor Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu schützen.

4.10 Kampfmittelräumdienst

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, in dem zu Kriegszeiten Kampfhandlungen stattgefunden haben. Am östlichen Rand der Fläche (entlang der Bahnlinie) befinden sich in einer Linie von Süd nach Nord Schützengräben; es muss daher mit hinterlassener und vergrabener Munition gerechnet werden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4.11 Lage im 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 (Ge- und Verbote) dieser Verordnung sind zu beachten.

4.12 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Bad Nauheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von Jedermann eingesehen werden.