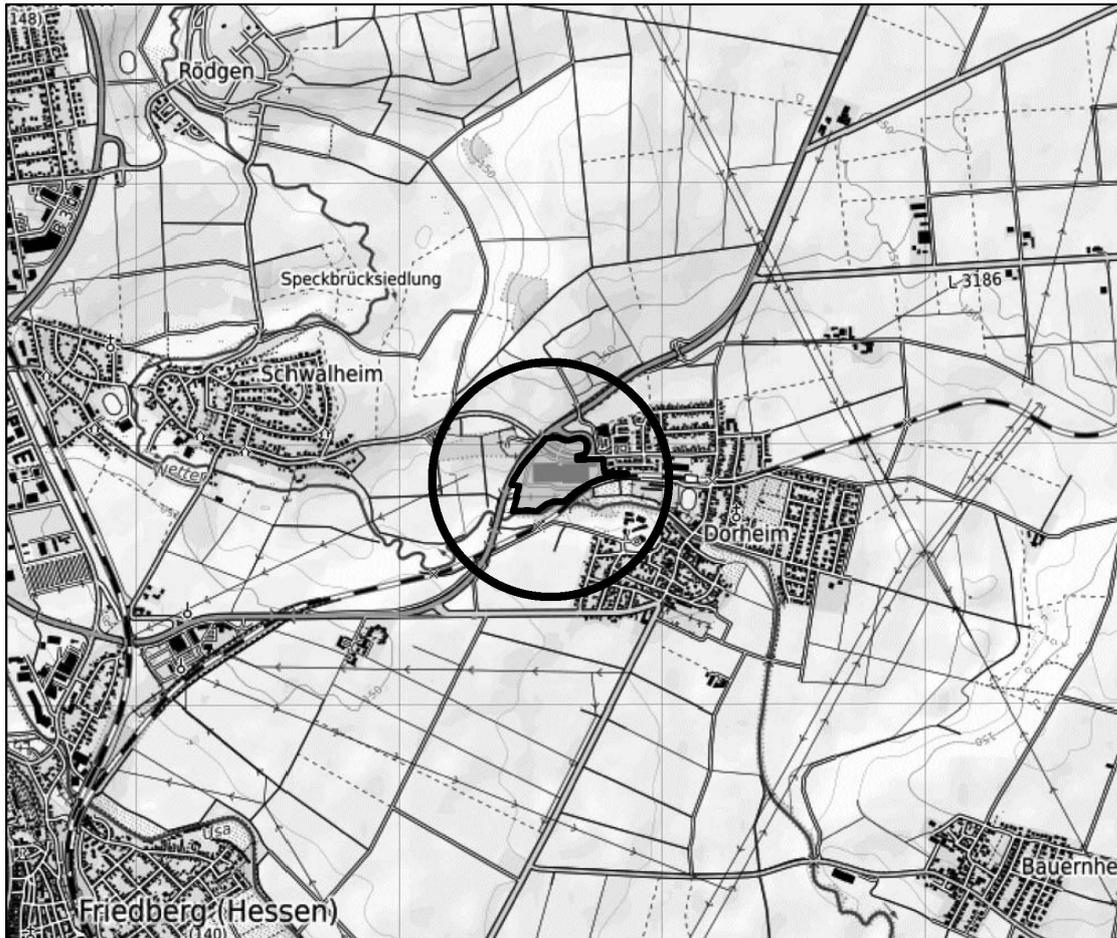




Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim
Bebauungsplan Nr. 2A
"Gewerbegebiet Dorheim-West" - 2. Änderung



**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wetztenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

**Fassung zum
Satzungsbeschluss**

Stand: 15.02.2019
 03.02.2020
 18.09.2020

Projektleitung: Adler
 CAD: Schneider
 Maßstab: 1 : 1.000
 Projektnummer: 133716

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
Flur 11	Flurnummer
436/3	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

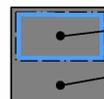
Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet
	Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull, hier:
OKGeb.	Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone B1, qualitative Schutzzone IIIB

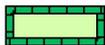


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone C, qualitative Schutzzone IV



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



Entwicklungsziel: Extensivgrünland



Entwicklungsziel: Auwald (Bestand)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzung von Laubbäumen



Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St

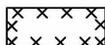
Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze mit Zu- und Umfahrten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altablagerung



Mit Geh-, Fahrrecht zugunsten Hessen Mobil zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen



Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG



Höhenpunkt (Bestand) in Meter über Normalnull (m ü.NN)



Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Böschung / Grabenverlauf (Bestand, unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen



Fernwasserleitung "Lauter - Bad Nauheim" der OVAG (nicht eingemessen)



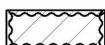
20 kV-Kabel der OVAG (nicht eingemessen)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

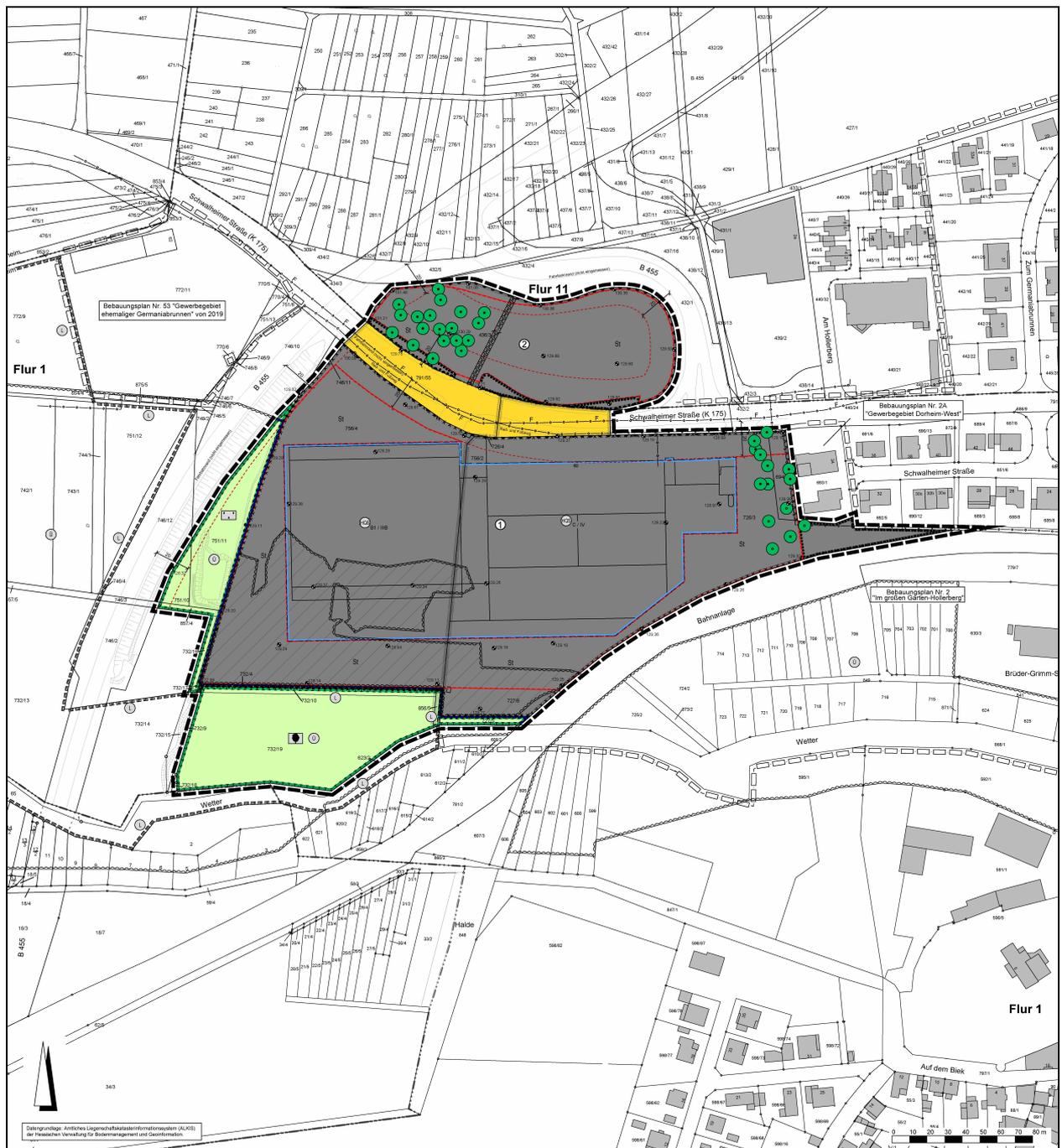


Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau"



Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem)

Plankarte



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	Z	Bauweise	OKGeb.
①	GE	0,8	6,0	-	a	141,0 müNN
②	GE _e	0,8	-	l	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 2A
„Gewerbegebiet Dorheim-West“

2. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 18.09.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A von 1998 und des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.
- 1.1.4 Für das Gewerbegebiet Nr. 2 wird als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie sonstige Nutzfahrzeuge zulässig sind.

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

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

Oberer Bezugspunkt für die Höherermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet Nr. 1 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie sonstige Nutzfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme des bestehenden Pfortnerhauses nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig.

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

- 1.5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweimalige jährliche Mahd als Extensivgrünland zu entwickeln; das Mahdgut ist abzutransportieren.

- 1.5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auwald (Bestand)“ sind bestehende standortgerechte Laubgehölze fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind dabei der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Auwald zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- 1.5.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern die Flächen nicht bereits versiegelt sind.
- 1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.7.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hiervon unberührt bleiben aus Gründen der Verkehrssicherheit im Zuge der angrenzenden Bahnstrecke und der klassifizierten Straßen und Verkehrswege erforderliche Rückschnitte und Gehölzentnahmen.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 2.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.1.1 Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.
- 2.1.2 Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Reine Flugdächer sowie Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.2.1 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen ist auf die Höhe des angrenzenden Gebäudes zu begrenzen und darf die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Gewerbegebiet sind offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig. Bestehende bauordnungsrechtlich genehmigte Einfriedungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auwald (Bestand)“ befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ vom 22.12.2014 (StAnz. 4/2015, S. 72ff.) sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten sowie bestimmte Maßnahmen und Handlungen nur mit Genehmigung zulässig sind.

3.3 Heilquellenschutzgebiete

3.3.1 Das Plangebiet befindet sich in den Zonen III B und IV (qualitativ) sowie B 1 und C (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Auf die in der „Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatl. anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim“ enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Verboten sind demnach unter anderem Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände, jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung), dauerhafte Grundwasserableitungen bzw. Grundwasserabsenkungen (z.B. über Drainagen) sowie die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Bau- und Verfüllmaterialien. Wird die zulässige Eingriffstiefe von 3 m durch die Herstellung einer Baugrube oder Gründung überschritten, ist eine Ausnahmezulassung von den entsprechenden Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

3.3.2 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

3.4 Risiko-Überschwemmungsgebiet

Nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Wetter erstellten Gefahrenkarten ist bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG) mit der Überschwemmung von Teilflächen des Plangebietes zu rechnen. Die Abgrenzung des Risiko-Überschwemmungsgebietes wurde gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe bei einem seltenen/extremen Hochwasserereignis liegt in dem Abschnitt der Wetter bei 129,11 m ü.NN.

3.5 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellungen. Im direkten und näheren Umfeld sind zudem über Jahrhunderte römische und keltische Münzfunde zu Tage gekommen, die auf Deponierungen und mögliche Kultstätten am nördlichen Ufer der Wetter hindeuten. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während jeglicher Bodeneingriffe (auch in bereits versiegelten Arealen) eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass in bisher ungestörten Schichten der Boden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

3.6 Altablagerung sowie Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

3.6.1 In der Altflächendatei des Landes Hessen ist im Plangebiet eine Altablagerung (440 008 030 001 014) eingetragen. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 1 wurden im Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altablagerung gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die baurechtlich zugelassene Auffüllung des Geländes. Laut vorhandener Unterlagen wurde hierfür Bauschutt und Erdaushub verwendet. Diese Auffüllung ist u.a. wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet eingetragen. Sofern keine Änderung der Nutzung geplant ist und die vollflächige Versiegelung der Auffüllungsfläche bestehen bleibt, ist keine Gefährdung des Grundwassers und Heilquellenwassers zu besorgen. Wird die Entsiegelung des Grundstücks geplant, so ist vorab zu prüfen, ob von der Versickerung des Niederschlagswassers durch den Bauschutt eine Gefährdung des Grund- und Heilquellenwassers ausgeht.

3.6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 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.

3.7 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.8.2 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).

3.9 Fernwasserleitung

Der Bereich des Plangebietes wird vom Verlauf der 8. Fernwasserleitung „Lauter–Bad Nauheim“ (HW 450 GG) der OVAG gequert. Auf die beidseits der Rohrleitung entsprechend einzuhalten Schutzabstände sowie auf die Vorgaben und Anforderungen der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der OVAG bei Arbeiten Anderer (Wasserleitungsschutzanweisung)“ wird hingewiesen.

3.10 Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des Fließgewässers Wetter erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.11 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

- 3.11.1 Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- 3.11.2 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

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 Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.12 Hinweise zur Straßenunterhaltung und zur Verkehrssicherheit

- 3.12.1 Die an das nördliche Tor in der Zaunanlage im Gewerbegebiet Nr. 2 direkt angrenzenden umgebenden Flächen, die zur Erreichbarkeit der Böschungflächen der Bundesstraßenrampe notwendig sind, sind von Nutzungen jeder Art freizuhalten.

- 3.12.2 Die Einfahrts- und Eingangstore im Bereich der bestehenden direkten Zufahrt zur Kreisstraße K 175 dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen oder sind als Schiebetore bzw. mit einer automatischen Öffnungs- und Schließanlage zu versehen. Diese ist stets in einem betriebsfähigen Zustand zu halten.

- 3.12.3 Von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen keine Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden klassifizierten Straßen und Verkehrswege ausgehen.
- 3.12.4 Durch bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße B 455 und der Kreisstraße K 175 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbauaussträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

3.13 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

- 3.13.1 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat ebenfalls eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Anträge auf Baugenehmigung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen; hierbei sind weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten. Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG, I.NPS 213, Kleyerstraße 25, 60326 Frankfurt zu beteiligen.
- 3.13.2 Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.
- 3.13.3 Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- 3.13.4 Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanen oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und gegebenenfalls mit Blendschutz zu planen.
- 3.13.5 Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 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. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen oder Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. 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.
- 3.13.6 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.
- 3.13.7 Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

- 3.13.8 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- 3.13.9 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn gegebenenfalls für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.14 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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,

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

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.15 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Rosa div. spec.	- Rosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

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