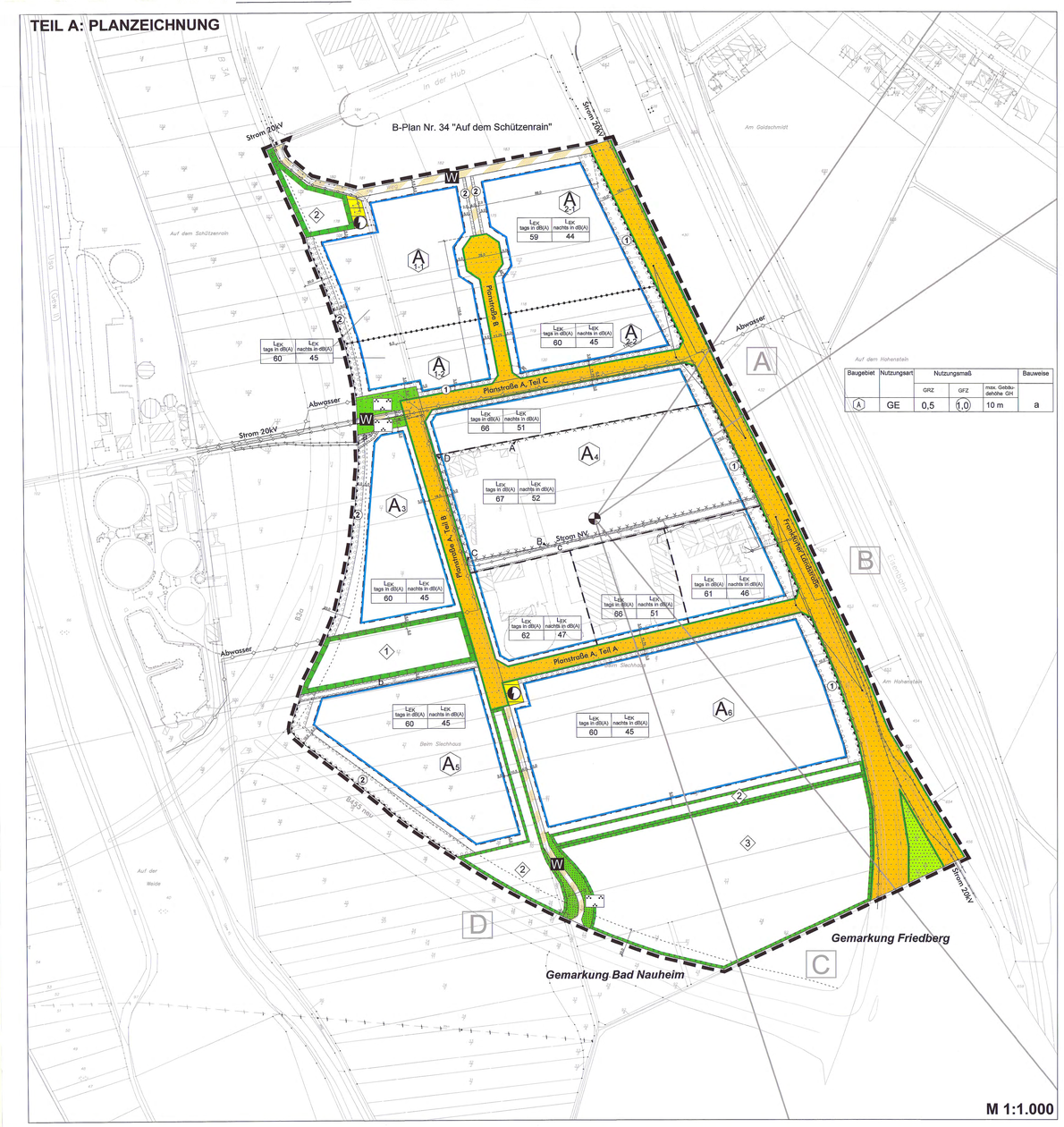
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß			Bauweise
		GRZ	GFZ	max. Gebäudehöhe GH	
A	GE	0,5	1,0	10 m	a

	LEK tags in dB(A)	LEK nachts in dB(A)
A1	60	45
A2	66	51
A3	67	52
A4	60	45
A5	60	45
A6	60	45
B	61	46
C	62	47
D	59	44

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 10 Abs. 3 BauNVO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG einschl. Teilgebietsnummer A1 - A6

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) zulässig. In den Teilgebieten A1-1 und A2-1 sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

In den Teilgebieten A1-1 und A 2-1 sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise sind hier allen anderen Teilgebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur untergeordnet zulässig, wenn sie einer gewerblichen Hauptnutzung dienen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen wird durch Festsetzungen zum Schallschutz näher bestimmt, siehe weiter unten.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante Attika) beträgt 10,0 m. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeabsenkung (Fassade), gemessen in Fahrbahnmitte.

Ausnahmsweise sind für technische Aufbauten wie Schornsteine, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Lüftungsanlagen Überschreitungen zulässig.

Innerhalb der Fläche, die durch die Punkte ABCD bestimmt sind, sind ausnahmsweise Bildzirme mit einer maximalen Höhe von 25,00 m zulässig.

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARES UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude bis zu einer Länge von 80 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand nach der HBO ist einzuhalten.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Erker, Terrassen, Eingangstreppen u. ä.) ist bis zu 1,5 m ist zulässig.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

WIRTSCHAFTSWEG
Eine Erschließung der Baugebiete über die Wirtschaftswege ist unzulässig.

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

SICHTFELDER FÜR DIE ANNÄHERUNGSSICHT AN DIE FRANKFURTER LANDSTRASSE

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie Sichtbehinderungen oberhalb einer Höhe von 0,8 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten. (§ 47 HBKG in Verbindung mit RAS 06).

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

VERSORGUNGSLEITUNGEN
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

PARKANLAGE

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FLÄCHE 1: STREUOBSTWIESE, EXTENSIV
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese, extensiv" ist als Streuobstwiese zu erhalten, im erforderlichen Umfang nachzupflanzen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
Die bestehende Abwasserleitung ist vor Schäden durch Vegetation zu schützen, insbesondere dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

FLÄCHE 2: GEHÖLZPFLANZUNG
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 „Gehölzpflanzung" sind als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Je 75 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

FLÄCHE 3: EXTENSIVÄCKER / OFFENLANDARTENPROGRAMM
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3 „Extensiveäcker/ Offenlandartenprogramm" ist dauerhaft mittels einer Ansaat als mehjährige Ackerwildkrautfläche anzulegen und zu unterhalten.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE, VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHME CEF 1: BUNTBRACHE GANZJÄHRIG
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3 „Extensiveäcker/ Offenlandartenprogramm" ist eine Fläche mit einer Größe von 5.000 m2 ganzjährig als Buntbrache (Ackerbrache und samentragender Vegetationsbereich) anzulegen und zu sichern. Diese Buntbrache darf nur alle 2 Jahre gemäht werden. Die Fläche der Buntbrache soll wechselnd und eine alternierende Mähd soll durchgeführt werden.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE, VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHME CEF 2: ZAUNEIDECHSENBIOTOP
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3 „Extensiveäcker/ Offenlandartenprogramm" sind am Rand in sonnenexponierter Lage (nagesamt 1.750 m2) in einem mindestens 5 m breiten, zusammenhängenden Streifen zu einer blütenreichen Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb dieser Fläche sind in südexponierten oder ebenen und offenen Bereichen 20 Schotterlinsen aus Gleisschotter, jeweils mit den Maßen 1 m x 1 m x 0,5 m, einzubauen. Im Umfeld der Schotterlinsen sind einzelne standortgerechte und einheimische Sträuchlerbucher zu pflanzen und liegende Totholz einzubauen.
Je 75 m² Pflanzfläche 1m2 großen Flächen innerhalb der blütenreichen Wiese ist die Entwicklung der Insektenfauna in der Herstellungsphase des Zauneidechsenbiotopes durch gezielte Maßnahmen zu fördern.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile von Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge zulässig. Ausgenommen von der Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstücksauffahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Dies gilt nicht, soweit Belange des Grundwasser/ Boden- oder Heilquellenschutzes versagende Befestigungen erfordern.

BEFESTIGUNG DER WIRTSCHAFTSWEGE
Für die Befestigung der Wirtschaftswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Folgende Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 1 bis 4) werden den unten aufgeführten Eingriffen zugeordnet:
1. die Flächen „2" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB („Gehölzpflanzung"),
2. die Fläche „3" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB („Extensiveäcker"),
3. die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
   a.) in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 11, auf den Flurstücken 144, 154, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8,
   b.) in der Gemarkung Schwalheim, Flur 1, auf den Flurstücken 432, 431/1, 432, 454, 455/1, 456, 651,
   c.) in der Gemarkung Schwalheim, Flur 6, auf dem Flurstück 21 sowie
4. der Zukauf von 9.378 Biotoppunkten aus dem Ökokonto der Stadt Bad Nauheim.

Den Eingriff der gewerblichen Baugrundstücke in den Baufächen A1-1, A1-2, A2-1, A2-2, A3, A5, und A6 sowie den in A4 gelegenen Neubaufächen auf den Flurstücken in Flur 12, Flurstücke 1 und 2 werden 69 % der den aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Den Eingriff der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB (Planstraße A, Teile A bis C und Planstraße B) werden 11 % der oben aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a: Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger
b: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nauheim für eine Entsorgungsleitung (Regenwasser)
c: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 oder Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Pflanzbeete zu umpflanzen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANPFLANZUNGSFLÄCHE 1: DICHTE ABPFLANZUNG
Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Wege sind die Flächen als geschlossene Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

Die Flächen der Pflanzfestsetzung zählen im Sinne von § 19 BauNVO zum Baugrundstück und sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen.

ANPFLANZUNGSFLÄCHE 2: PFLANZVORLISE
Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Wege sind die Flächen als geschlossene Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

Die Flächen der Pflanzfestsetzung zählen im Sinne von § 19 BauNVO zum Baugrundstück und sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen.

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
In den Planstraßen A und B sind in durchschnittlich 16 m Abstand einreihig hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

PFLANZLISTE

Botanische Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus mas	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus ewalsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhaus aljbinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix vimmalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 80 cm Höhe anzuerkennen. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

GLIEDERUNG DES BAUGEBIETES NACH DER ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND ORDEN BESONDERER ERFÜTNISSEN UND EIGENSCHAFTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

LEK — Emissionskontingent

LEK tags	LEK nachts
xx dB	xx dB

Festsetzung der maximalen Emissionskontingenten für die einzelnen Baugebiete (zuzüglich der unter genannten Zusatzkontingente).

In den einzelnen Baugebieten A1-1 bis A6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, denen Gebäude die festgesetzten Emissionskontingente LEK,i (unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen Zusatzkontingente in den Richtungssektoren A, B, C und D) nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

In den Baugebieten A1-2, A2-2, A3, A4, A5 sowie A6 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, bei denen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 vom November 1989 vom untergeordneter Bedeutung sind. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

Abgrenzung Emissionskontingentgebiete innerhalb der einzelnen Baugebiete

BEZUGSKOORDINATEN (Gauß-Krüger)
Rechtswert: 34 82 700
Hochwert: 55 79 450

A — Richtungssektoren A bis D
z.B. Richtungssektor A

Innerhalb der Richtungssektoren A bis D mit den Bezugskoordinaten erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die nachfolgend angegebenen Zusatzkontingente tags und nachts:

Richtungssektor	von [1]	bis [1]	Zusatzkontingent $L_{EK,i,red}$ in dB(A)
A	34	55	1
B	55	141	2
C	141	164	0
D	164	34	2

[1] Der angegebene Winkel bezieht sich auf 0° Richtung Norden 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Nr. 5: wobei in den Gleichungen (6) und (7) für immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,i,red,k}$ zu ersetzen ist.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird gegenüber der jeweiligen Genehmigungsbehörde nachgewiesen (Bescheinigung eines geeigneten Sachverständigen gemäß § 26 BImSchG), dass die nach den vorstehenden Festsetzungen ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten i (die Bedingung $L_{r,i} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{k,i}$ erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{k,i}$ erfolgt nach Nr. 4.5, DIN 45 691.

Wenn den Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (5), DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (5) Gleichung (7), DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und oder Teile davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute transportnahme dieser Emissionskontingente durch Verzicht/Verzichtsverzichtserklärung (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die o. g. DIN 45691 (hierzuzuziehende Ausgabe vom Dezember 2006) kann bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim, Fachbereich Stadtentwicklung, eingesehen werden.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
Um für Aufenthaltsräume in diesem Sinne einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, ist zum Schutz vor Gewerbelärm von den angrenzenden Gewerbeflächen und Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen im Plangebiet passiver Schallschutz gegen Außenlärm auf Grundlage des Lärmpegelbereichs V gemäß Nr. 5 DIN 4109 vom November 1989 vorzusehen.

Die DIN 4109 (hierzuzuziehende Ausgabe November 1989) kann bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim, Fachbereich Stadtentwicklung, eingesehen werden.

TEIL C: SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN BAUORDNUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hess. Bauordnung (HBO)

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen und Einfriedungen.

Die Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 64 HBO auch sämtliche genehmigungsfreien Maßnahmen nach § 55 und 56 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

FASSADENGESTALTUNG
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15°. Ausnahmsweise sind Sheddächer zulässig.
Eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung der Dächer der Haupt- und Nebengebäude ist unzulässig.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
Werbeanlagen sind nur in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselnden, bewegten oder laufenden Lichtschriftbänden sind unzulässig.
Es ist jeweils maximal eine zulässige eine freistehende Werbeanlage mit maximal 5 m² mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig.
Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen die Größe von 7,5 m² nicht überschreiten.
Zwei Gemeinschaftswerbeanlagen der Stadt mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben sind im Bereich der Zufahrten des Gewerbegebietes Planstraße A zulässig.
Aus Verkehrssicherheitsgründen und unter Hinweis auf die §§ 4, 9 (8) FStrG sowie § 33 StVO gelten folgende Vorgaben:
- Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraßen 3a und 455neu unzulässig.
- Aufschriftfolien für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Erdlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune und Hecken bis maximal 2,00 m zulässig. Mauerpfeiler sind bis maximal 1,50 m und Mauern bis maximal 0,50 m zulässig.

AUSSER KRAFT SETZEN BISHERIGER FESTSETZUNGEN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, soweit sie dem entgegen.
Mit diesem Bebauungsplan werden innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Schützenrain" (1v Ausgleichsmaßnahmen) aufgehoben. Es sind erstzeitende Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen. Eine vormals bestehende Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „In den langen Morgen" ist bereits aufgehoben worden.

TEIL D: WASSERRECHTLICHE SATZUNG

(gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, 2010 S. 548) wird festgesetzt:

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6 l/qm überdachter Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Regenwasserkanäle zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig.
Das auf den befestigten Flächen sowie auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist aus Gründen des Heilquellenschutzes in die Kanalisation einzuleiten.

TEIL E: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim und zwar in der qualitativen Zone IV und der quantitativen Zone C des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Beherbelhoverbeitungen (dieser Schützzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER
Da in der Umgebung mehrere vorgeschichtliche Fundstellen bekannt sind, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. die Archäologische Denkmalpflege des Wetterauskreises mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben des Mutterbodens) zu benachrichtigen, die Erdbewegungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Es wird dann ggf. eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen. Im Bereich der ist eingekreisten Zone (siehe folgende Übersicht) muss bei Erdarbeiten der Mutterboden mit einer Bloktungsschaufel unter bodendenkmalfachlicher Aufsicht abgezogen werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG); auch diese Arbeiten sind mindestens zwei Wochen vor Beginn zu melden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HSDrSG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei Bauverhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

BAULICHE ANLAGEN AN BUNDESFERNSTRASSEN / BAUVERBOTSZONE
Die gesetzliche Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Gemäß § 9(1) FStrG sind im Abstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn in den Bauverbotszonen Hochbauten sowie Werbeanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahmeerfordernisgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

TEIL F: KENNZEICHNUNG

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§§ Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Schematische Umgrenzung der Altlastenverdachtsfläche

TEIL G: HINWEISE

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzelunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

BESTEHENDE UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

ALTLASTEN
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Aussachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Bleinitrbelingungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat. Umweltamt Frankfurt, die Stadt Bad Nauheim, die nächste Polizeidienststelle oder der Altlastenverdachtsfall des Wetterauskreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zur einer Entscheidung einzustellen.

BODENAUSHUB
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen/ Bland 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese Maßnahmen werden vertraglich geeichet und sind aufgrund dessen nicht in den Bebauungsplan integriert. Mit diesen Bebauungsplan müssen letztestes Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain" aufgegeben werden; dieses Kompensationsdefizit wird durch andere Maßnahmen ausgeglichen und in einem gesonderten Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 34 festgelegt.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN ZEITENREGELUNG FÜR RODUNGSMASSNAHMEN
Sollten im Zuge der Planumsetzung Fällungen von Bäumen oder die Rodung von Gehölzbeständen erforderlich sein, sind die Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel) durchzuführen.

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG / VÖRGRÄMUNG
Muss aufgrund einer anderen zeitlichen Bauterminierung doch mit Eingriffen in der Brut- und Aufzuchtzeiten gerechnet werden, sind alle zumutbaren und verhältnismäßigen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Tötung oder Verletzung von geschützten Tieren zu vermeiden. Hierfür sind - ggf. auch in Kombination - folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Ökologische Baubegleitung:
In der Phase vom 1. März bis zum 31. August werden rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die Flächen durch eine fachlich geeignete Person begangen. Sollten dabei bereits gewachsene Brutplätze von Vögeln nachgewiesen werden, sind das weitere Vorgehen und die zu ergreifenden Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

2. Vergrämung:
Im betreffenden Jahr zur Bebauung anstehende Flächen werden in der Brut- und Aufzuchtzeit durch oberflächliche Bearbeitung vegetationsfrei gehalten. Dazu sind die Flächen vor dem 1. März erstmals zu grubbern und dann in regelmäßigen Abständen erneut mechanisch zu bearbeiten, jedoch nicht zu pflügen.

Alternativ oder ergänzend kann auch vor Beginn der Brutzeit der Oberboden abgeschoben werden. Das Aushubmaterial ist in dieser Fall abzufahren.

**TIERVERTREIBUNG UND UMSIED