

Stadt Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71

"Am Bahnhof"

Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 11.09.2024

Auftraggeber:

FÜRSTENHÖFE GmbH
Bahnhofsallee 12B
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S 1802).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** – HDschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessische **Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 902, 93).

Hessische **Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Hessisches **Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 426, 430).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches **Altlasten- und Bodenschutzgesetz** - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701).

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1 BauGB

1.	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB</p>
1.1	<p>Teilbereich 1 (TB 1)</p> <p>Der Teilbereich 1 dient der Unterbringung von Wohngebäuden sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur, Tiefgaragen und sonstigen nutzungsbezogene Nebenanlagen.</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Tiefgaragen sowie - sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen. <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferienwohnungen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die einer gewerblichen Zimmervermietung oder Beherbergung dienen. 	
1.2	<p>Teilbereich 2 (TB 2)</p> <p>Der Teilbereich 2 dient der Unterbringung von Service- und Dienstleistungsnutzungen sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur, Tiefgaragen und sonstigen nutzungsbezogene Nebenanlagen.</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Nutzungen in Form von Büronutzungen und Praxen sowie Läden und Mobilitätsdienstleistungen, - Schank- und Speisewirtschaften in Form von Cafés und Eisdielen, - die Errichtung eines Mobility-HUB zur Bereitstellung von Mobilitätsdienstleistungen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Tiefgaragen sowie 	

	<ul style="list-style-type: none"> - sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen. <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern diese nachweislich immissionsbezogen mit dem direkten Wohnumfeld verträglich sind. Der Nachweis ist entsprechend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen oder Anlagen der Wohnungsprostitution, - Vergnügungsstätten aller Art, einschließlich Wettbüros und Wettannahmestellen - Schankwirtschaften in Form von Shisha-Bars, - nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Kiosken, Friseurläden, Barbershops, Nagelstudios und Tattooläden sowie - Ferienwohnungen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die einer gewerblichen Zimmervermietung oder Beherbergung dienen. 	
<p>1.3</p>	<p>Teilbereich 3 (TB 3) – Sonstiges Sondergebiet „Ehemaliges Bahnhofsgebäude“</p> <p>Der zeichnerisch bestimmte Teilbereich 3 (TB 3) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Ehemaliges Bahnhofsgebäude“ festgesetzt.</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen des Schienenverkehrs, - Wohnungen, - nicht störende Gewerbebetriebe, - gewerbliche Nutzungen in Form von Mobilitätsdienstleistungen, - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie - sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen. <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen oder Anlagen der Wohnungsprostitution, - Vergnügungsstätten aller Art, einschließlich Wettbüros und Wettannahmestellen, - Schankwirtschaften in Form von Shisha-Bars, 	<p>§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Friseurläden, Barbershops, Nagelstudios und Tatttooläden sowie - Ferienwohnungen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die einer gewerblichen Zimmervermietung oder Beherbergung dienen. 	
2	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Einschrieb in der Planzeichnung bestimmt durch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen der baulichen Anlagen sowie durch 2. die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax in m ü. NHN) 	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächen der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.1.1	Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen sind Höchstwerte. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten.	
2.2	<u>Maximale Höhe der baulichen Anlagen (GHmax)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) in m ü. NHN bestimmt.	
2.2.2	Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) umfasst den oberen Abschluss des jeweiligen Gebäudes an seinem höchsten Punkt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.3	Bei begrüntem Dächern bezieht sich der obere Bezugspunkt aufgrund geplanter Zuwegungen auf die OK FFB des Außenraums. Abweichungen in Verbindung mit punktuell höheren Substrataufbauten für Baumpflanzungen sind gemäß qualifizierter Freiflächenplanung zulässig.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.4	In den zeichnerisch dargestellten Teilbereichen 1 (TB 1) und 2 (TB 2) können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) ausnahmsweise durch nutzungsbedingte und technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Wärmetauscher, Wärmepumpen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,50m sowie durch Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,00m überschritten werden	§ 18 Abs. 2 BauNVO

	Alle nutzungsbedingt und technisch erforderlichen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken und sollen von den angrenzenden Straßen und dem Bahnhofsvorplatz nicht einsehbar sein. Die Fläche der Aufbauten darf in Summe maximal bis zu 30% der Dachfläche einnehmen.	
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	In den Teilbereichen 1 (TB 1) und 3 (TB 3) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Im Teilbereich 2 (TB 2) wird die offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	
5	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Oberirdische Stellplätze (St), unterirdische Stellplätze in Form von Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten (TGa) und Fahrradstellplätze (F) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
6.1	Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, einschließlich Gebäuden und Anlagen zu Abstellzwecken, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stützmauern sowie Wärmepumpen. In den westlich gelegenen Vorgärten ist die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, einschließlich Gebäuden und Anlagen zu Abstellzwecken, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen und Stützmauern.	§ 14 Abs. 1 BauNVO

	Nebenanlagen der Tier- und Kleintierhaltung sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.	
7	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m
7.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
7.2	Gemäß Planzeichnung werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ räumlich verortet gekennzeichnet.	
8	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8.1	Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.	
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9.1	Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den befestigten Grundstücksflächen, den Dachflächen und den Verkehrsflächen abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswassers sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
9.2	Zur Gewährung eines schadlosen Umgangs mit anfallenden Niederschlagswassermengen sind im Plangebiet Retentions-/ Rückhaltevolumina (Retentionsboxen, Baumrigole, Zisterne) zeitlich verbunden mit dem baulichen Eingriff herzustellen. Auf Grundlage der durch die Genehmigungsbehörde zugewiesenen Drosselabflussspende in Höhe von 1 l/s und der mit den Behörden abgestimmten Jährlichkeit des Starkregenansatzes sind die Anlagen / Volumina gemäß TGA-Planung zu dimensionieren. Das Fassungsvermögen der geplanten Retentionszisterne soll 40 l pro m ² Dachfläche betragen. Der anzustrebende Gesamtwert beträgt für das Plangebiet 202,5 m ³ Wasserrückhaltevolumen.	
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann,	

	sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen.	
10.2	<p><u>Beschränkung der Rodungszeit – Vermeidungsmaßnahme 1</u></p> <p>Die Rodungen von Gehölzen und das Abhängen von Nistkästen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres ausgeführt werden. Unmittelbar vorher ist zu prüfen, dass keine Fledermäuse bei den Fällungen zu Schaden kommen. Hierzu ist eine enge Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde einzuhalten.</p>	
10.3	<p><u>Regelung der Baufeldfreimachung – Vermeidungsmaßnahme 2</u></p> <p>Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.</p> <p>Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.</p> <p>Die ausführenden Baufirmen sind vor Rodungs- und Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.</p> <p>Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.</p>	
10.4	<p><u>Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten – Vermeidungsmaßnahme 3</u></p> <p>Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.</p> <p>Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen,</p>	

	<p>brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.</p>	
10.5	<p><u>Verhindern von Einwandern – Vermeidungsmaßnahme 4</u></p> <p>Das Baufeld ist vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Reptilienzaun zu umgeben, um das Einwandern insbesondere von Eidechsen zu vermeiden. Der Verlauf des Zaunes ist von der ökologischen Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Reptilienzaun ist regelmäßig zu kontrollieren und fachgerecht in Stand zu halten.</p> <p>Das Baufeld ist trotz des Zaunes durch die ökologische Baubegleitung vor den ersten Bauarbeiten auf ein Vorkommen von Reptilien hin zu prüfen.</p>	
10.6	<p><u>Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung – Vermeidungsmaßnahme 6</u></p> <p>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 (Schutzklasse 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 auf-heizt. 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. In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leucht-dichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².</p>	
10.7	<p><u>Verwendung von Vogelschutzglas – Vermeidungsmaßnahme 7</u></p> <p>Zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächensind entsprechend geeigneter Maßnahmen wie z.B. flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand, Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen)</p>	

	halbtransparent keine spiegelnden Fassadenflächen u.a. zu ergreifen.	
10.8	<p><u>Ökologische Baubegleitung – Vermeidungsmaßnahme 8</u></p> <p>Es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, für die bis zum Satzungsbeschluss ein Konzept vorliegt. Berücksichtigt werden sollten hier neben den Fledermäusen auch die Artengruppe der Bilche sowie die Zauneidechse, wenngleich kein Vorkommen festgestellt wurde.</p>	
10.9	<p><u>Installation von Fledermauskästen – CEF-Maßnahme</u></p> <p>Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartiersbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; vorzusehen sind insgesamt zehn Fledermauskästen (vier Kästen sind als Winterquartiere auszugestalten) (Typ 1FTH, 2 FTH und 3FF und 1 WQ oder 1FW bzw. funktional vglb. Typen). Die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; die Standorte der Hilfsgeräte sind von einer biologisch ausgebildeten Fachkraft vorzunehmen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Hilfsgeräte sind dauerhaft funktionsfähig zu halten.</p>	
11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
11.1	Gemäß Planeinschrieb werden gekennzeichnete Geh- und Fahrrechte (G, GF 1 und GF 2) festgesetzt.	
12	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
12.1	Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, ermöglicht werden kann.	
12.2	Bei geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen. Die Installation auf Nebenanlagen mit geeigneten Dächern sowie Nebenanlagen mit Flachdächern ist ebenfalls zulässig.	

12.3	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.	
12.4	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.	
13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
13.1	<u>Lärmschutz</u>	
13.1.1	<p><u>Passiver Schallschutz</u></p> <p>Die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Dabei ist</p> <p>$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</p> <p>$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</p> <p>$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;</p> <p>L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).</p> <p>Mindestens einzuhalten sind:</p> <p>$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</p> <p>$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p>	

	<p>Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p> <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.</p> <p>Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.</p>	
13.1.2	<p><u>Belüftung von Schlafräumen</u></p> <p>Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) oder mehr nach DIN 4109-1 (Januar 2018) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt.</p> <p>Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.</p>	
13.2	<p><u>Erschütterungsschutz und Schutz gegen Sekundärluftschall</u></p>	
13.2.1	<p>Bauliche Anlagen sind durch technische Vorkehrungen (elastische Gebäudelagerung) und sonstige geeignete bauliche und technische Maßnahmen, die im Rahmen einer detaillierten Erschütterungsprognose (z.B. Finite-Elemente-Berechnung) festzustellen sind, so vor schädlichen Erschütterungseinwirkungen</p>	

	<p>zu schützen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte gem. DIN 4150 Teil 2 nicht überschritten werden.</p> <p>Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren zu führen.</p>	
13.2.2	<p>Baulichen Anlagen müssen hinsichtlich der Sekundären Luftschallimmissionen so errichtet werden, dass mindestens die gem. 24. BImSchV vorgegebenen Anforderungen eingehalten werden.</p> <p>Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren zu führen.</p>	
14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
14.1	<p><u>Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern</u></p> <p>Je angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein kleinkroniger Laubbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Laubbäume im Bereich der Tiefgarage sind Pflanzbeete mit einer geeigneten Höhe sicherzustellen (siehe 14.2).</p>	
14.2	<u>Dachbegrünung</u>	
14.2.1	<p>Flachdächer auf der TG-Decke ab einer Mindestgröße von 10 m² sind intensiv zu begrünen. Für die Laubbäume im Bereich der Tiefgarage sind in den Pflanzbeeten Substrathöhen <u>mit einer Höhe von min. 80 cm – 115 cm</u> sicherzustellen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.</p>	
14.2.2	<p>Bei der Gestaltung der Dachbegrünung sind die statischen Erfordernisse zu beachten, insbesondere hinsichtlich der zusätzlichen Lasten, Pflanzen und Wasser.</p>	
14.2.3	<p>Bei der Auswahl der Pflanzenarten ist auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Arten zu achten, um die Biodiversität zu fördern und den Pflegeaufwand zu minimieren.</p>	
14.2.4	<p>Die Dachbegrünung ist so zu gestalten, dass eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Es sind entsprechende Entwässerungssysteme vorzusehen.</p>	
14.2.5	<p>Das Anlegen von Wegen zur Nutzung der vorgesehenen Dachbegrünung ist zulässig.</p>	
14.3	<u>Sonstige Bepflanzung Unterpflanzungen</u>	

14.3.1	Die befestigten Flächen in den Außenanlagen sind auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Auf allen begrünten Flächen sind standortgerechte Staudenmischpflanzungen vorzusehen. Gehölze sind mit artenreichen Staudenpflanzungen und Gräsern zu unterpflanzen oder als artenreichen Extensivrasen-/Wiesenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfällen sind diese stets in einer höheren Qualitätsstufe zu ersetzen.	
14.3.2	Die westlichen Vorgärten sowie die den Wohnungen zugeordneten, zur Bahn hin orientierten privaten Freiflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen (siehe 6.1), sowie der zulässigen Einfriedungen (siehe 2.1 und 2.2) zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Errichtung von Schottergärten ist unzulässig.	
14.4	<u>Fassadenbegrünung</u>	
14.4.1	<p>Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen der Zwischenbauteile sind mit ausdauernden Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 10 m² aufweisen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in einer höheren Qualitätsstufe zu ersetzen.</p> <p>Die Fassadenbegrünung ist als bodengebundene Begrünung mit Trageil-/ Rahmenkonstruktion aus Edelstahl (z. B. Seile oder Netz) herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Standort und Ausrichtung (siehe Artenliste). Alternativ ist eine wandgebundene Fassadenbegrünung in Abhängigkeit von der Fassadenkonstruktion möglich.</p>	
14.4.2	Im Bereich der Zwischenbauteile entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist jeweils eine vertikale Begrünung ("Rankgalerien") zur Bahn hin vorzusehen. Die Höhe der bestehenden Lärmschutzwand darf dabei nicht überschritten werden.	
15	Artenvorschlagslisten	
15.1	Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend.	
15.2	<p>Großkronige Bäume:</p> <p>Qualität: H, 3xv., StU 18-20 oder Solitär, 5xv., H 300-350</p>	

	<table border="1"> <tr> <td>Acer campestre in Sorten</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus in Sorten</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Celtis australis</td> <td>Europäischer Zürgelbaum</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus pennsylvanica "Summit"</td> <td>Pennsylvanische Esche "Summit"</td> </tr> <tr> <td>Gleditsia triacanthos in Sorten, z.B. Skyline</td> <td>Amerikanische Gleditschie, z.B. "Skyline"</td> </tr> <tr> <td>Liriodendron tulipifera in Sorten</td> <td>Tulpenbaum</td> </tr> <tr> <td>Nyssa sylvatica</td> <td>Schwarzer Tupelobaum</td> </tr> <tr> <td>Quercus cerris</td> <td>Zerreiche</td> </tr> <tr> <td>Sophora japonica "Regent"</td> <td>Japanischer Schnurbaum</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata in Sorten, z.B. "Greenspire", "Rancho", "Roelvo"</td> <td>Winterlinde</td> </tr> <tr> <td>Tilia x euchlora</td> <td>Krim-Linde</td> </tr> <tr> <td>Zelkova serrata</td> <td>Japanische Zelkove</td> </tr> </table>	Acer campestre in Sorten	Feldahorn	Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche	Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	Fraxinus pennsylvanica "Summit"	Pennsylvanische Esche "Summit"	Gleditsia triacanthos in Sorten, z.B. Skyline	Amerikanische Gleditschie, z.B. "Skyline"	Liriodendron tulipifera in Sorten	Tulpenbaum	Nyssa sylvatica	Schwarzer Tupelobaum	Quercus cerris	Zerreiche	Sophora japonica "Regent"	Japanischer Schnurbaum	Tilia cordata in Sorten, z.B. "Greenspire", "Rancho", "Roelvo"	Winterlinde	Tilia x euchlora	Krim-Linde	Zelkova serrata	Japanische Zelkove	
Acer campestre in Sorten	Feldahorn																									
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche																									
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum																									
Fraxinus pennsylvanica "Summit"	Pennsylvanische Esche "Summit"																									
Gleditsia triacanthos in Sorten, z.B. Skyline	Amerikanische Gleditschie, z.B. "Skyline"																									
Liriodendron tulipifera in Sorten	Tulpenbaum																									
Nyssa sylvatica	Schwarzer Tupelobaum																									
Quercus cerris	Zerreiche																									
Sophora japonica "Regent"	Japanischer Schnurbaum																									
Tilia cordata in Sorten, z.B. "Greenspire", "Rancho", "Roelvo"	Winterlinde																									
Tilia x euchlora	Krim-Linde																									
Zelkova serrata	Japanische Zelkove																									
15.3	<p>Kleinkronige Bäume: Qualität: H, 3xv., StU 18-20 oder Solitär, 5xv., H 300-350</p> <table border="1"> <tr> <td>Carpinus betulus "Frans Fontaine"</td> <td>Hainbuche "Frans Fonraïne"</td> </tr> <tr> <td>Acer monspessulanum</td> <td>Französischer Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides in Sorten, z.B. "Cleveland", "Olmsted"</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Alnus x spaethii</td> <td>Purpur-Erle</td> </tr> <tr> <td>Amelanchier lamarckii</td> <td>Kupfer-Felsenbirne</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus ornus</td> <td>Manna-Esche</td> </tr> </table>	Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche "Frans Fonraïne"	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	Acer platanoides in Sorten, z.B. "Cleveland", "Olmsted"	Spitzahorn	Alnus x spaethii	Purpur-Erle	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Fraxinus ornus	Manna-Esche													
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche "Frans Fonraïne"																									
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn																									
Acer platanoides in Sorten, z.B. "Cleveland", "Olmsted"	Spitzahorn																									
Alnus x spaethii	Purpur-Erle																									
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne																									
Fraxinus ornus	Manna-Esche																									

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Koelreuteria paniculata</td> <td>Blasenesche</td> </tr> <tr> <td>Liquidambar styraciflua in Sorten</td> <td>Amerikanischer Amberbaum</td> </tr> <tr> <td>Magnolia Kobus</td> <td>Kobushi-Magnolie</td> </tr> <tr> <td>Malus-Hybriden</td> <td>Zierapfel-Hybriden</td> </tr> <tr> <td>Mespilus germanica</td> <td>Gemeine Mispel</td> </tr> <tr> <td>Ostrya carpinifolia</td> <td>Hopfenbuche</td> </tr> <tr> <td>Parrotia persica</td> <td>Persischer Eisenholzbaum</td> </tr> <tr> <td>Prunus spec.</td> <td>Zierkirsche</td> </tr> <tr> <td>Pyrus calleryana "Chanticleer"</td> <td>Chinesische Wildbirne "Chanticleer"</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria "Magnifica"</td> <td>Mehlbeere "Magnifica"</td> </tr> <tr> <td>Sorbus intermedia "Brouwers"</td> <td>Schwedische Mehlbeere "Brouwers"</td> </tr> </tbody> </table>	Koelreuteria paniculata	Blasenesche	Liquidambar styraciflua in Sorten	Amerikanischer Amberbaum	Magnolia Kobus	Kobushi-Magnolie	Malus-Hybriden	Zierapfel-Hybriden	Mespilus germanica	Gemeine Mispel	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum	Prunus spec.	Zierkirsche	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne "Chanticleer"	Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere "Magnifica"	Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"	
Koelreuteria paniculata	Blasenesche																							
Liquidambar styraciflua in Sorten	Amerikanischer Amberbaum																							
Magnolia Kobus	Kobushi-Magnolie																							
Malus-Hybriden	Zierapfel-Hybriden																							
Mespilus germanica	Gemeine Mispel																							
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche																							
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum																							
Prunus spec.	Zierkirsche																							
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne "Chanticleer"																							
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere "Magnifica"																							
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"																							
15.4	<p>Sträucher: Qualität: Solitär, 4xv., H 200-250</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Amelanchier lamarckii</td> <td>Kupfer-Felsenbirne</td> </tr> <tr> <td>Crataegus x lavallei "Carrierei"</td> <td>Lederblättriger Weißdorn "Carrierei"</td> </tr> <tr> <td>Cercis canadensis</td> <td>Kanadischer Judasbaum</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Heptacodium miconioides</td> <td>Sieben-Glocken-Baum</td> </tr> <tr> <td>Kolkwitzia amabilis</td> <td>Perlmutterstrauch</td> </tr> <tr> <td>Deutzia gracilis</td> <td>Maiblumenstrauch</td> </tr> <tr> <td>Spiraea in Arten</td> <td>Spiere</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Staphylea pinnata</td> <td>Gemeine Pimpernuss</td> </tr> </tbody> </table>	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Crataegus x lavallei "Carrierei"	Lederblättriger Weißdorn "Carrierei"	Cercis canadensis	Kanadischer Judasbaum	Cornus mas	Kornelkirsche	Heptacodium miconioides	Sieben-Glocken-Baum	Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch	Spiraea in Arten	Spiere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss			
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne																							
Crataegus x lavallei "Carrierei"	Lederblättriger Weißdorn "Carrierei"																							
Cercis canadensis	Kanadischer Judasbaum																							
Cornus mas	Kornelkirsche																							
Heptacodium miconioides	Sieben-Glocken-Baum																							
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch																							
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch																							
Spiraea in Arten	Spiere																							
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																							
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss																							

15.5	Kletterpflanzen:	
	Qualität: Solitär, C7,5, H 150-200 cm	
	Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
	Campsis radicans in Sorten	Trompetenblume
	Clematis in Arten	Waldrebe
	Humulus lupulus	Hopfen
	Lonicera in Arten	Geißblatt
	Parthenocissus	Wilder Wein
Vitis in Arten	Wein	

Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO.

1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 und 2 HBO
1.1	<u>Dachaufbauten</u>	
1.1.1	Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäusern sind nur in Teilbereich 1, bei zur Bahnseite hin traufständig ausgerichteten Dächern zulässig. Die Summe der Breite von Gauben und Zwerchhäusern darf nicht größer als zwei Drittel der Länge des darunterliegenden Vollgeschosses sein.	
1.1.2	Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäusern sind nur zulässig, sofern sie der Unterbringung von Treppenhäusern und sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung dienen.	
1.2	<u>Dachformen</u>	
1.2.1	Im zeichnerisch dargestellten Teilbereich 1 (TB 1) sind Flachdächer (Dachform A) und Satteldächer (Dachform B) zulässig. Im zeichnerisch dargestellten Teilbereich 2 (TB 2) sind Walmdächer (Dachform C) zulässig.	
1.3	<u>Dachmaterialien und -farbe</u>	
1.3.1	Für die Dacheindeckung sind Metall-Stepfalz-Konstruktionen oder mineralische Dachbekleidung zulässig. Die Wahl der Dachbekleidung richtet sich nach dem Fassadenkonzept. Materialausführungen, die spiegelnd oder grell-farbig sind, werden ausgeschlossen.	
1.4	<u>Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie</u>	
1.4.1	Technisch notwendige Dachaufbauten in Teilbereich 2 (TB 2) sind einzuhausen und gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.	
1.4.2	Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.	

1.5	<u>Fassaden</u>	
1.5.1	Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.	
1.6	<u>Werbeanlagen</u>	
1.6.1	In Teilbereich 1 (TB 1) sind Werbeanlagen unzulässig.	
1.6.2	In den Teilbereichen 2 (TB 2) und 3 (TB 3) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb ist eine Werbeanlage am Gebäude mit einer maximalen Größe von 2,00 m x 1,20 m in Höhe des Erdgeschosses zulässig.	
1.6.3	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.	
1.7	<u>Warenautomaten</u>	
1.7.1	In den Teilbereichen 1 (TB 1) und 2 (TB 2) sind Warenautomaten unzulässig.	
1.7.2	In Teilbereich 3 (TB 3) sind Ansammlungen von mehr als zwei Warenautomaten unzulässig.	
1.8	<u>Wärmepumpen</u>	
1.8.1	Wärmepumpen sind mit Sträuchern oder Hecken unter Beachtung der technisch notwendigen Abstände abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe der Wärmepumpe.	
2	Einfriedungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO
2.1	Einfriedungen in TB 1 und TB 2 sind nur als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.	
2.2	Ausnahmsweise sind in den westlich gelegenen Vorgärten Einfriedungen in Form von nicht durchgängigen Sitz-Mauern mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.	
2.3	Ausnahmsweise ist innerhalb der östlich an die Flächen der Bahn angrenzenden, gemeinschaftlich genutzten Freiflächen	

	die Errichtung einer Einfriedung in Form eines offenen Zauns mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.	
3	Abfallsammelanlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO
3.1	Standflächen für Abfallsammelanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.	
4	Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 Nr. 1 HBO
4.1	Die Tiefe der Abstandsfläche im Teilbereich 1 (TB 1) zur östlichen Grundstücksgrenze hin wird im Bereich von Dachaufbauten auf 0,3 H reduziert, soweit die nachbarlichen Interessen sowie insbesondere eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. (siehe Begründung zum Bebauungsplan 4.16). Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren zu führen.	
4.2	Die Abstandsfläche in Teilbereich 1 (TB 1) zur westlichen Grundstücksgrenze hin wird für die Errichtung einer Stützmauer des geplanten Geländes mit 0 H festgesetzt, soweit die nachbarlichen Interessen, insbesondere eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren zu führen.	

Nachrichtliche Übernahmen

1	Das Plangebiet liegt in der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung für die staatl. anerkannten Heilquellen von Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff). Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.	§ 9 Abs. 6 BauGB
----------	---	------------------

Hinweise

1	Artenschutzrechtliche Hinweise	
	<p>Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.</p> <p>An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.</p> <p>Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.</p> <p>Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.</p> <p>Die ausführenden Baufirmen sind vor Rodungs- und Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.</p>	
2	Bodendenkmäler	
	<p>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.</p>	
3	DIN-Vorschriften	
	<p>Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung bereitgehalten.</p>	
4	Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser	
	<p>Zur Umsetzung der Vorgaben der Heilquellengebietsschutzverordnung ist zu beachten, dass keine auswaschbaren oder auslaugbaren Bau- bzw. Verfüllmaterialien und auch keine recycelten Materialien verwendet werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass keine Versickerung von Abwasser sowie von Straßenverkehrsflächen abfließendes Wasser versickert wird.</p>	
5	Kampfmittel	

	<i>[Ergänzung erfolgt ggf. im Rahmen der TÖB-Beteiligung]</i>	
6	Nachsorgender Bodenschutz	
	Bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.	