

FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191).
- 1.2 §§ 1, 8, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132).
- 1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- 1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. 1, 102).
- 1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.7.90 (GVBl. 1, S. 395 ff).
- 1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. 1, 170).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, daß die Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber auf max. 2 Wohnungen je Betrieb beschränkt wird.
- 2.2 Die Zulässigkeit von "Gewerbebetrieben aller Art" nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, daß lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm / Betrieb zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 2.3 Für gewerblich genutzte Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2.4 Im gesamten Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, die an den Gebietsgrenzen zu anderen Baugebieten Lärmemissionen von max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts verursachen, - das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.5 Im gesamten Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach der TA-Luft abzuleiten. (§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO, s. Hinweise)

2.6 Die Bereiche der zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt, die in überbaubaren Flächen liegen und der Verlegung von Kanalisation und Wasserleitungen dienen, sind in einer Freihaltezone von insgesamt 6 m jederzeit zugänglich zu halten.

Diese Festsetzung steht einer Nutzung (z.B. als Parkplatz) nicht entgegen. Entschädigungsansprüche bei Arbeiten an der Leitung können jedoch nicht geltend gemacht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

2.7 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und der Nutzung als Brauch- bzw. Löschwasser zuzuführen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

3.1 Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten bzw. bei einem Ausgleich im Plangebiet im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand sowie der vorgesehene Ausgleich sind mit dem Bauantrag nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

3.2 Im übrigen sind im gesamten Plangebiet standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen bzw. zu erhalten:

a) Bäume erster Ordnung (großkronig)

1. Acer platanoides (Spitzahorn)
2. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
3. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
4. Juglans regia (Walnuß)
5. Quercus petraea (Traubeneiche)
6. Quercus robur (Stieleiche)
7. Quercus rubra (Roteiche)
8. Tilia cordata (Winterlinde)
9. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

b) Bäume zweit

10. Acer campe
11. Carpinus be
12. Corylus col
13. Crataegus c
14. Crataegus n
15. Crataegus la
16. Crataegus p
17. Sorbus aria
18. Sorbus aucu
19. Sorbus inter
20. Obstbäume

c) Sträucher

1. Cornus mas
2. Cornus sangi
3. Corylus avell
4. Ligustrum vu
5. Prunus spino
6. Rhamnus fran
7. Rosa in Arter
8. Salix aurita (C
9. Salix caprea
10. Sambucus ra
11. Viburnum lar

3.3 Die durch Zeichn fentlichen Straße entsprechend der halten.

Soweit nicht bes pflanzen: Acer pl (Bergahorn), Betu (Traubeneiche), C mit Ausnahme vo

Die angegebenen tungen, Zufahrter

3.4 Im privaten Grund für je 300 qm nic a.g. Artenlisten z betrieblichen Bed die vorhandenen

b) Bäume zweiter Ordnung (kleinkronig)

10. Acer campestre (Feldahorn)
11. Carpinus betulus (Hainbuche)
12. Corylus colurna (Baumhasel)
13. Crataegus carrierei (Apfeldorn)
14. Crataegus monogyna (Weißdorn)
15. Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rotdorn)
16. Crataegus prunifolia (Pflaumendorn)
17. Sorbus aria (Mehlbeere)
18. Sorbus aucuparia (Eberesche)
19. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
20. Obstbäume in Sorten

c) Sträucher

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguinea (Hartriegel)
3. Corylus avellana (Haselnuß)
4. Ligustrum vulgare (Liguster)
5. Prunus spinosa (Schlehe)
6. Rhamnus frangula (Faulbaum)
7. Rosa in Arten (canina, rugosa) (Wildrosen)
8. Salix aurita (Ohrweide)
9. Salix caprea (Salweide)
10. Sambucus racemosa (Traubenholunder)
11. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums und der benachbarten Bereiche sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

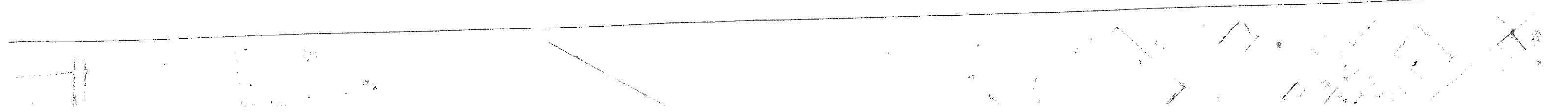
Soweit nicht besonders gekennzeichnet, sind folgende Bäume zu pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula verrucosa (Sandbirke), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia (Linden in Arten mit Ausnahme von Tilia tomentosa und Tilia euchlora).

Die angegebenen Standorte können in Abhängigkeit von Leitungen, Zufahrten u.ä. geringfügig verändert werden.

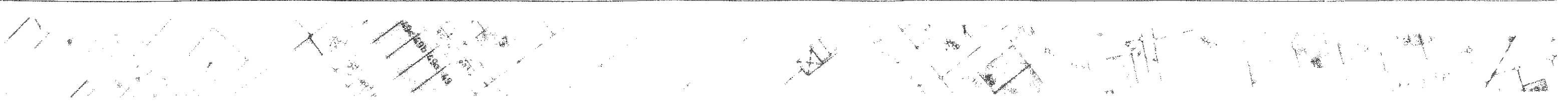
Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

3.5	In der öffentlichen Grünfläche entlang der B 455 besteht die Pflicht zum Bau einer Geländemodellierung und zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenlisten. Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit mittig angeordneten Bäumen 1. Ordnung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenläßt. (vergl. Querschnittsskizze / Anlage zur Begründung)	4.3	Als Mindestbegrünung ist öffentliche Verkehrsfläche (Grün mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzender Streifen) anzulegen. Streifen darf nur für Zu- und Abfuhr nachzuweisenden betrieblichen Anlagen durchbrochen werden. Stellplätze zulässig.
3.6	In den als "Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenlisten. Für den Aufbau der Pflanzung gilt die Festsetzung 3.5. sinngemäß.	4.4	Als Mindestbegrünung der seitlichen 2,0 m breiter Streifen mit Sträuchern zu pflanzen.
3.7	Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) zu pflanzen.	4.5	Analog zur Mindestbegrünung ist bei großen Grundstücken an der Grundstücksgrenze in Abständen von mindestens 5 m breiter Streifen mit Sträuchern zu pflanzen. Unterbrechungen sind in Abhängigkeit von nachzuweisenden Anlagen zulässig.
4.0	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b> gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO	4.6	Die "als Grünflächen zu gestaltenden Grundstücksflächen" sind im Zusammenhang mit Erschließungsanlagen und Pflanzungen mit Gehölzen entsprechend der Pflanzungsvorgaben zu gestalten. Lagerflächen sowie Abstellplätze sind unzulässig.
4.1	Die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten ist  - in den Bereichen, in denen eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig ist, auf 15 m,  - in den Bereichen, in denen eine Bebauung mit mehr als 3 Vollgeschossen festgesetzt ist, je Geschoß auf 4 m,  jeweils bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn aufgrund des nachzuweisenden natürlichen Geländeverlaufs von dieser Vorschrift nicht beabsichtigte Härten auftreten würden.	4.7	Mindestens 10% der nicht bebauten Flächen sind zu begrünen. Soweit diese Begrünung nicht möglich ist, sind die Flächen im Rahmen der nachzuweisenden öffentlichen Entwicklung nicht bebaut zu lassen. Unversiegelte Freiflächen innerhalb der Grundstücke sind ohne weitere Bepflanzung als Grünflächen auf den Grünanteil angerechnet. Abpflanzung der Grundstücke ist nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu gestalten.
4.2	Die Höhe von Einfriedigungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.  Um den Lebensraum von Kleinsäugetieren und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedigungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.	4.8	Nicht überbaute und nicht für Lagerflächen benötigte Flächen sind zu begrünen. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

4



4.3	Als Mindestbegrünung ist unmittelbar im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein 3,0 m breiter, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzender Streifen anzulegen und zu erhalten. Dieser Streifen darf nur für Zu- und Ausfahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen und technischen Gründen unterbrochen werden. Stellplätze und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.	4.9	Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Öffentliche und private Stellplätze sowie private Gehwege sind in Schotterrasen oder breitfugig verlegtem Betonverbundsteinpflaster mit Drainfuge herzustellen.	4.14	Fassadenanstrich und dem Ziel, die (usw.) zu unterst len nur gedeckte Landschaftsbild
4.4	Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,0 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.	4.10	Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind Dach- und Fassadenflächen einzugrünen. Hinweise zur Artenauswahl:		Großflächige Fassadengrünung zulässig.
4.5	Analog zur Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist bei großen Grundstücken senkrecht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze in Abständen von höchstens 100 m ein mindestens 5 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen. Unterbrechungen und Versetzungen dieses Streifens sind in Abhängigkeit von nachzuweisenden betrieblichen Gründen zulässig.	a) <u>Selbstklimmer</u>	Campsis radicans (Trompetenblume) Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch) Hedera helix (Efeu) Hydrangea petiolares (Kletterhortensie) Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe) Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)	4.15	Mit der Anordnung von Hinweisschildern
4.6	Die "als Grünflächen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen" sind im Zusammenhang mit den dort notwendigen Erschließungsanlagen und Pkw-Parkplätzen zu gestalten und mit Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.	b) <u>Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen</u>	Actinidia arguta (Strahlengriffel) Akebia quinata (Akebiee) Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) Clematis - Arten Humulus lupulus (Hopfen) Lonicera-Arten (Geißblätter) Polygonum aubertii (Knöterich) Vitis-Arten (Weinreben) Wisteria sinensis (Blauregen)	5.0	<b>Nachrichtliche Ü</b> gem. § 9 Abs. 6
4.7	Lagerflächen sowie Abstell- und Warteplätze für Lkw sind hier unzulässig.	4.11	Dächer mit einer Neigung bis zu 10 % sind als Grasdächer auszubilden.	5.1	Das Plangebiet li Wasserschutzgel "Harb" des Zweckeren Niddatales (qualitativ) und d 24.10.1984 fest staatlich anerkan heim).  Die für die o.g. Z
4.8	Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Flächen sind einzugrünen. Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen.	4.12	Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung den Richtlinien entsprechend so zu gestalten, daß das Sichtfeld aus Sitzhöhe im Pkw nicht behindert wird. Zulässig sind Rasen und niedrige Bodendecker, deren Wuchs auf eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnachse zu beschränken ist. Zulässig sind auch Bäume in Hochstammform, auf 2,0 m aufgeastet. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden.	6.0	<b>Allgemeine Hinw</b>
4.8	Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.	4.13	Im Bereich von Standspuren für Lkw ist die Breite von Grundstückszu- bzw. Ausfahrten auf 5 m zu beschränken.	6.1	Für das Maß der überbaubaren Flächen und Geschoßflächen verbindlich.
4.8	Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.	4.12	Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung den Richtlinien entsprechend so zu gestalten, daß das Sichtfeld aus Sitzhöhe im Pkw nicht behindert wird. Zulässig sind Rasen und niedrige Bodendecker, deren Wuchs auf eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnachse zu beschränken ist. Zulässig sind auch Bäume in Hochstammform, auf 2,0 m aufgeastet. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden.	6.2	Für Gehölze sind die in der Hessischen Nachb
4.8	Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.	4.13	Im Bereich von Standspuren für Lkw ist die Breite von Grundstückszu- bzw. Ausfahrten auf 5 m zu beschränken.	6.3	Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Leitungen so zu gestalten, daß sie durch die Bewässerung nicht beschädigt werden und damit Auswechseln genommen werden können.
4.8	Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.	4.13	Im Bereich von Standspuren für Lkw ist die Breite von Grundstückszu- bzw. Ausfahrten auf 5 m zu beschränken.	6.4	Die Verwendung von Grünflächen im Bebauungsplan ist



- 4.14 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen. Verwendung finden sollen nur gedeckte, landschaftsverträgliche Farbtöne, die das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigen.
- Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.
- 4.15 Mit der Anordnung städtischer Sammelhinweise sind einzelne Hinweisschilder zu den Betrieben unzulässig.
- 
- 5.0 Nachrichtliche Übernahmen**  
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- 5.1 Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des zukünftigen Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Harb" des Zweckverbandes für die Wasserversorgung des unteren Niddatales mit Sitz in Karben sowie ganz in den Zonen VI (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim).
- Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.
- 
- 6.0 Allgemeine Hinweise**
- 6.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen - begrenzt durch Baugrenzen-, als auch Grund- und Geschoßflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
- 6.2 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrecht geregelt.
- 6.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 6.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans zulässig.

- 6.5 Der übliche Löschwassergrundschutz beträgt 3.200 l / min.
- Von Seiten der Stadt kann dieser Löschwasserbedarf nicht in vollem Umfang bereitgestellt werden. Bei Bauvorhaben sind im Einzelfall die fehlenden Löschwasserreserven durch den Bauherrn im Rahmen der Bereitstellung von Löschwasserzisternen nachzuweisen.
- Zur Löschwasserentnahme werden im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten eingebaut. Grundsätzlich werden diese unter Einhaltung der Hydrantenrichtlinien (DVGW Regelwerk W 331/I-IV) so angeordnet, daß die Versorgung mit der angegebenen Löschwassermenge gewährleistet ist. Auszugehen ist von einem maximalen Hydrantenabstand zwischen 60 und 80 m.
- Die Erschließungsstraßen werden für eine Achslast von 10 t vorgesehen.
- Für evtl. notwendige Sprinkleranlagen kann aus dem Wassernetz direkt kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr muß in diesem Falle selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern. Hierfür können auch die Regenwasserzisternen Verwendung finden.
- 6.6 Mit dem Kauf von Baugrundstücken, die größer als 2.500 qm sind, ist die Verpflichtung verbunden, im Bedarfsfall auf der Grundstücksgrenze nachträglich die Fläche für die Errichtung einer Trafostation abzutreten.
- Betriebe mit einem hohen elektrischen Energiebedarf haben ebenfalls die Verpflichtung, eigene Trafostationen zu errichten.
- 6.7 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3352 ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. HStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3352 in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, also auch untergeordnete Nebenanlagen, unzulässig.

- 6.8 Es wird darauf geachtet, daß die vorhandenen Denkmäler, Steingeräte usw. nicht durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden. Die Pflege der Denkmäler ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt. Die Pflege der Denkmäler ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt. Die Pflege der Denkmäler ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt.
- 6.9 Es besteht die Gefahr, daß durch die Maßnahmen die Denkmäler gefährdet werden. Die Gefahr der Gefährdung der Denkmäler ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt. Die Gefahr der Gefährdung der Denkmäler ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt.
- 6.10 Die nachrichtlich nutzbar. Behörden (u. a. Bauamt, Bauamt, Bauamt) sind zu informieren. Bei Bauvorhaben sind die Behörden (u. a. Bauamt, Bauamt, Bauamt) zu informieren. Bei Bauvorhaben sind die Behörden (u. a. Bauamt, Bauamt, Bauamt) zu informieren.
- 6.11 Zur Festsetzung der Bauhöhe sind die Bauvorschriften zu beachten. Die Festsetzung der Bauhöhe ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt. Die Festsetzung der Bauhöhe ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauDenMalt.



ägt 3.200 l / min.

Wasserbedarf nicht in  
Bauvorhaben sind im  
Plan durch den Bauherrn  
in Wasserzisternen nach-

entlichen Versor-  
entlich werden diese un-  
VGW Regelwerk W  
ung mit der angege-  
st. Auszugehen ist von  
schen 60 und 80 m.

Achslast von 10 t vor-

in aus dem Wassernetz  
werden. Der Bauherr  
Wassermenge in einem  
rfür können auch die  
t.

rößer als 2.500 qm  
Bedarfsfall auf der  
a für die Errichtung ei-

ogiebedarf haben eben-  
en zu errichten.

ionen, die von der  
352 ausgehen, können  
annt werden.

trG dürfen Hochbauten  
id der Landesstraße  
, gemessen vom äuße-  
rrichtet werden. In-  
ng von Bauwerken  
benanlagen, unzuläs-

6.8 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bo-  
dendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben,  
Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese  
sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denk-  
malpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/ Ost-  
flügel, 6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde  
des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind  
in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise  
bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

6.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschach-  
tungsarbeiten bisher unbekanntes Altablagerungen angeschnitten  
werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesund-  
heitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu ver-  
meiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe  
gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu  
entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Ab-  
fallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle,  
der Stadt Rosbach v. d. Höhe oder dem Kreisausschuß des Wet-  
teraukreises - Amt für Umwelt - anzuzeigen.

6.10 Die nachrichtlich übernommenen Bergsenkungsgebiete sind bau-  
lich nutzbar, da dies durch eine Abstimmung mit den zuständigen  
Behörden (u.a. Bergamt Weilburg), mit der Bergwerksbetreiberin  
(Buderus'sche Eisenwerke) und durch Bodengutachten abgeklärt  
ist. Bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft dieser Flächen sollte  
ebenfalls eine Klärung der Baugrundverhältnisse herbeigeführt  
werden.

6.11 Zur Festsetzung 2.4 ist zu erläutern: Die Art und Weise, wie die  
festgesetzten Lärm-Grenzwerte erreicht werden, ist den Betrie-  
ben prinzipiell freigestellt (Abschirmung der betreffenden Anlagen  
durch Gebäude, Lärmschutzwände usw.).

Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im Einzelfall durch Gut-  
achten nachzuweisen.

6.12 Zur Festsetzung 2.5 ist zu erläutern:

a) Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind Emis-  
sionen, die in angrenzenden bzw. im unmittelbaren Einwir-  
kungsbereich gelegenen Wohngebieten oder sonstigen schutz-  
bedürftigen Gebieten zu unzumutbaren Immissions-  
einwirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können.

Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissi-  
onswerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall  
sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der  
Einzelgenehmigung.

b) Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind  
Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luft-  
strömung nicht gewährleistet ist.

c) Das Immissionsniveau der im Wirkungsbereich gelegenen  
Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist  
gem. TA-Luft in der Beurteilung des ungestörten Abtrans-  
portes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der  
Inversionsgrenze bei Strahlungsinversion) einzubeziehen.

6.13 Hingewiesen wird auf die aus dem Bundesnaturschutzgesetz ab-  
geleitete Ausgleichsregelung des Wetteraukreises, wonach der  
einzelne Bauherr verpflichtet ist, für Neuversiegelungen und das  
Entfernen von Gehölzen Ausgleichsabgaben zu zahlen. Die Aus-  
gleichsabgabe beträgt je qm neu versiegelte Fläche 15,- DM,  
das Entfernen von Gehölzen ist je nach Umfang des Eingriffs ab-  
gabepflichtig.

6.14 Über die planungsrechtliche Festsetzung von Zisternen hinaus  
soll das Dachflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz ver-  
sickerungsfähigen Flächen zugeführt und - vorbehaltlich einer  
wasserrechtlichen Genehmigung und unter Beachtung des  
Arbeitsblattes der abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138  
- über begrünte Versickerungsmulden dem Grundwasser zuge-  
führt werden. Diese Ziele können planungsrechtlich nicht festge-  
setzt werden. Eine privatrechtliche Regelung ist daher erforder-  
lich.