Bebauungsplan Nr. 142 "Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach"



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baun↓tzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240). Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBI. S.

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bahnhofstraße 16-18 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/Städtebau eingesehen werden.

Planzeichenerklärung (PlanzV)

Fläche für Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf. Zweckbestimmung "Wertstoffhof". siehe textliche Festsetzung I Nr. 1.1

Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung "Abwasser - Kläranlage" und "Abwasser - Regenrückhaltebecken"

siehe textliche Festsetzung I Nr. 2.1 und 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. OK = 196,50 m Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN), als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung I Nr. 3.1

Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze

Verkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie ndungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. I Nr. 6.2 und 6.3

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe textliche Festsetzung Nr. I Nr. 6.4

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht, siehe textliche Festsetzung I. Nr. 5.1

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, siehe textliche Festsetzung I. Nr. 5.2

renze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planzeichen ohne Festsetzungscharaktei

Ehemaliger Standort Wertstoffhof (ALTIS ID: 434.001.040-001.028) Hauptversorgungsleitung - unterirdisch: Ferngas, inkl.Schutzstreifen Hauptversorgungsleitung - oberirdisch: 110-kV-Freileitung,

inkl Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitung - unterirdisch (geplant): Abwasser

→

Ver- und Entsorgungsleitung - unterirdisch (bestehend): Abwasser Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone L 3205 gemäß § 23 HStrG

— Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone BAB 5 gemäß § 9 FStrG Grundstückszufahrten (geplant)

bestehende Geländeoberfläche in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) (nicht rechtsverbindlich)

Textliche Festsetzung (BauGB)

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) 1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Wertstoffhof" dient der

Unterbringung von Anlagen und Betrieben kommunaler Sammelplätze für Wertstoffe. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser - Kläranlage" dient der Unterbringung von Anlagen und Betrieben kommunaler Kläranlagen.

Die Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser - Regenüberlaufbecken" dient der Unterbringung von Anlagen kommunaler Regenüberlaufbecken. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

3.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN). Maßgebender oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

3.1.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen für die

Nutzung von Solarenergie sind um bis zu 1,5 m zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig.

3.1.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m zulässig.

3.1.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 3,0 m zulässig. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Hinweis

Hinweis: In die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen greifen

Schutzstreifen von Versorgungsanlagen sowie die Bauverbotszonen und

-beschränkungszonen nach HStrG und FStrG ein. In diesen Bereichen unterliegt eine

Bebaubarkeit der Berücksichtigung der Vorgaben zu den Schutzanforderungen der

Versorgungsträger bzw. zu den Bauverboten gemäß HStrG und FStrG oder der Zustimmung der jeweils zuständigen Ämter, Behörden oder Versorgungsträger. Es wird auf Punkt III Hinweise verwiesen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) 5.1 Die mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. 5.2 Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

regelmäßige Pflegeschnitte sicherzustellen.

m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Fläche "P1" Am Sauereck

dauerhaft zu erhalten.

sicherzustellen.

Zufahrten und Stellplätze) zulässig.

6.3 Fläche "P2" Randliche Eingrünung

Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB) 6.1 Grundstücksbegrunung Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "P1" sind auf einer Fläche

von in der Summe mindestens 75 m² standortgerechte und klimaangepasste

Sträucher als straßenbegleitende Hecke (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt,

Mindesthöhe 80 cm) in einem Pflanzabstand pro Strauch von höchstens 0,75 m x 1,0

Zudem sind mindestens 4 standortgerechte und klimaangepasste kleinkronige

Laubbäume als Einzelbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindestumfang

12-14 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von

mindestens 6 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu

pflanzen. Die Bäume sind je Baum durch geeignete Maßnahmen vor mögliche

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die

Endwuchshöhe so zu wählen, dass eine Gefährdung der Leitung ausgeschlossen

werden kann. Eine Endwuchshöhe von 6 m darf nicht überschritten werden. Dies ist

durch eine entsprechende Artenauswahl und regelmäßige Pflegeschnitte

Abgängige Gehölze sind nach den Anforderungen der textlichen Festsetzung zu

Wenn die Mindestvorgaben zur Begrünung innerhalb der Anpflanzfläche "P1

umgesetzt sind, sind auf der verbleibenden Anpflanzfläche bauliche Anlagen (z. B.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "P2" sind über die gesamte Länge

der festgesetzten Anpflanzfläche standortgerechte und klimaangepasste Sträucher

als 1,5 m breite, durchgängige Hecke (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt,

Mindesthöhe 80 cm) in einem Pflanzabstand pro Strauch von höchstens 1,0 m x 1,5

Es sind Sträucher mit einer Endwuchshöhe von mindestens 2,0 m zu verwenden.

Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und

befestigte Grundstücksflächen) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von flächigen, wasserundurchlässigen Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen (sog. Schottergärten) bzw. Steinschüttungen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien ist nicht zulässig. Zudem sind auf Fläche für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung "Abwasser Kläranlage" mindestens 15 standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume als

Einzelbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindestumfang 12-14 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind je Baum durch geeignete Maßnahmen vor mögliche

Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Zu pflanzende Bäume aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 können auf die geforderte Anzahl angerechnet werden. Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzen im Schutzstreifen der

110-kV-Freileitung ist die Endwuchshöhe so zu wählen, dass eine Gefährdung der Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Leitung ausgeschlossen werden kann. Eine Endwuchshöhe von 6 m darf nicht überschritten werden. Dies ist durch eine entsprechende Artenauswahl und Dachform und Dachneigung Im Plangebiet sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von Abgängige Gehölze sind nach den Anforderungen der textlichen Festsetzung zu

bis zu 10° zulässig. Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m. • Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 3 m. • Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 3 m.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die Endwuchshöhe so zu wählen, dass eine Gefährdung der Leitung ausgeschlossen

werden kann. Eine Endwuchshöhe von 6 m darf nicht überschritten werden. Dies ist

Abgängige Gehölze sind nach den Anforderungen der textlichen Festsetzung zu

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche "P3" ist der vorhandene

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die

Endwuchshöhe so zu wählen, dass eine Gefährdung der Leitung ausgeschlossen

werden kann. Eine Endwuchshöhe von 6 m darf nicht überschritten werden. Dies ist

Abgängige Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen standortgerechter Arten zu

Innerhalb der Fläche für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung "Abwasser

Regenüberlaufbecken" ist eine Fläche von in der Summe mindestens 850 m² als

Intensivrasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann

Zusätzlich ist eine Fläche von in der Summe mindestens 115 m² als Extensivrasen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und

Innerhalb der Fläche für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung "Abwasser

Kläranlage" und der Fläche für den Gemeinbedarf "Wertstoffhof" sind Flachdäche

Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Innerhalb der Fläche für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung "Abwasser

Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke

Kläranlage" sind zur Befestigung von Stellplätzen für Pkw nur versickerungsfähige

Schotterrasen) mit einem Abflussbeiwert von hochstens 0,5 (gem. DWA

Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche

Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend

Im Plangebiet ist nur eine "insektenfreundliche" Außenbeleuchtung zulässig, sofern

nicht rechtliche Vorgaben und Anforderungen zur Beleuchtung von Arbeitsstätten

möglichst geringen UV- und Blauanteilen, eine zielgerichtete Ausleuchtung in der

unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzfläche

beschränkt sowie mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden.

Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein

Das auf der Fläche für Gemeinbedarf und das auf den Flächen für die Abfall- und

bwasserbeseitigung anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasse.

Die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser kann mit der Verwertung

Die Rückhalteanlagen sind auf dem jeweiligen Grundstück so zu dimensionieren,

dass die zulässige Abflussmenge von maximal 5 l / (s*ha) nicht überschritten wird

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

s Brauchwasser kombiniert werden und ist zulässig. Der Speicheranteil ohne

prosselabfluss, der der Brauchwassernutzung dient, ist auf das erforderliche

ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten.

Außerdem sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden.

Entwässerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers

Hinweis: Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen.

Textliche Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) Hessischer Bauordnung (HBO)

oder Belange der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Es sind Beleuchtungen mi

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auf mindestens 70 %

ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die

durch eine entsprechende Artenauswahl und regelmäßige Pflegeschnitte

Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

sowohl auf unter-, als auch nicht unterbauten Flächen erfolgen.

anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Befestigung

wasserdurchlässig herzustellen.

notwendiges Minimum zu beschränken.

lückhaltevolumen nicht anrechnungsfähig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

4 Fläche "P3" Fläche für die Erhaltung

sicherzustellen.

Dachbegrünung

5 Begrünung Regenüberlaufbecken

durch eine entsprechende Artenauswahl und regelmäßige Pflegeschnitte

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, sofern der unter Nr. I 7.1 festgesetzte Dachbegrünungsanteil gewahrt bleibt.

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, auch in Kombination mit Sockel- und

Stützmauern zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Stützmauern sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

An mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch Hecken aus heimischen Gehölzarten oder durch rankende Pflanzen zu begrünen. Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz, Kunststoff o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel- und Stützmauern. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassadenfläche untergebracht werden. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen oder am Dachrand sind nicht zulässig. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

Blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Skybeamer und Billboards

 Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen. Elektronische Informationstafeln des Wertstoffhofs mit Informationen, die der weckbestimmung des Wertstoffhofes dienen, sind auf der Gemeinbedarfsfläche

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO zuwiderhandelf Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

110 kV-Freileitung

 Gebäude, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht errichtet werden. Ausnahmeregelungen z. B. für technische Anlagen oder Nebengebäude bedürfen einer Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers (Syna GmbH).

nnerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung ist folgendes zu beachten:

 Geländeniveauveränderungen innerhalb des Schutzstreifens sind im Voraus mit dem Versorgungsträger (Syna GmbH) abzustimmen und gem. DIN EN 50341 zu

• Der Einsatz von Großgeräten und insbesondere das Aufstellen eines Baukrans ist vorab mit dem Versorgungsträger (Syna GmbH) abzustimmen.

 Anpflanzungen dürfen die Leitung nicht gefährden. • Die Schutzstreifenflächen müssen für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

Dachflächen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung müssen einer "harten Bedachung" nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 entsprechen. Bei extensiven Begrünungssystemen ist die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nach DIN 4102-7

 Dachaufbauten innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nicht zulässig. Ausnahmeregelungen bedürfen einer Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers (Syna Ferngasleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung ist folgendes zu beachten:

• Gebäude aller Art, Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung

Dauerstellplätze.

Oberflächenbefestigungen in Beton.

Freilegung der Leitung.

Leitungen zu beachten.

Entsorgungsleitungen verwiesen.

 Einleitung von Oberflächenwasser / aggressive Abwässer Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

 Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern Nur mit besonderer Zustimmung und Einhaltung der Auflagen des Betreibers der Ferngasleitung sind statthaft:

 Niveauänderung im Schutzstreifen. Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

 Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtfrei und begehbar sein. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit dem Betreiber

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist der Betreiber in jedem Fall zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Betreiber in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

zwingend erforderlich. Dazu sind alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung sind Baumaßnahmen / Erdarbeiten nur durch Handschachtung sowie in Anwesenheit eines Fachplaners des Versorgungsträgers durchzuführen. Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Voraus mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Ver- und Entsorgungsträger zum Schutz von

Die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind beim zuständigen Ver- und Entsorgungsträger vor Beginn von Bau- / Pflanzmaßnahmen einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Ver- und

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z. B. VDE, DVWG-Merkblatt G 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer ersorgungsanlagen", GW 135 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten", AGFW-Regeln, DIN-Vorschriften, Merkblatt der Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Verund Entsorgungsleitungen hingewiesen. Ehemaliger Standort Wertstoffhof

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches auf dem Flurstück

140/5, Flur 3, Gemarkung Ober-Eschbach, befand sich ein Wertstoffhof der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) wird der Standort des ehemaligen Wertstoffhofs unter der ID: 434.001.040-001.028 "ehem. Wertstoffhof

Ober-Eschbach und Jugendübungsplatz" erfasst.

Konkrete Hinweise auf Belastungen liegen nicht vor, schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der jeweiligen Zulassungs- und enehmigungsverfahren bzw. vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a +b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen. Bodenverunreinigungen

auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a+b, 65205 Wiesbaden (grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de) mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern

können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit

Bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist

Bauverbots- / Baubeschränkungszone

Entlang der BAB 5 gilt die Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweils geltenden Fassung. Entlang der L 3205 gilt die Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone gem. § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) in der jeweils geltenden Fassung.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) FStrG die Zustimmung der Straßenbaubehörde bzw. des Fernstraßen-Bundesamtes für Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung baulicher Anlagen (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis 100 Meter und längs der Bundesstraße / Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 40 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, erforderlich wird.

Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung unterliegt gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde bzw. des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 11 (2) FStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit

dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 1 FStrG oder unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis sind Maßnahmen zur

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung, die den

Trinkwasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten

Starkregenereignisse

hessischen Staatsanzeiger, 23/1979, S. 1199).

Leitung des Wassers, Erhöhung des Erdgeschossfußbodens.

Trinkwasserschutzge-bietes (WGS-ID: 434-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen Pfingstborn 1 + 2 Bad Homburg der Stadtwerke Bad Homburg v. d. Höhe. Die Vorgaben der geltenden Schutzverordnung sind zu beachten (Bekanntmachung im

Starkregenvorsorge erforderlich. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen, z. B. Sockelmauern zur Ableitung und

Torgau, hingewiesen.

Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren

Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe liegt eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 24.03.2021 vor, welche darlegt, ob und in welchem Umfang auf den einzelnen Teilflächen sondiert werden muss. Die Stellungnahme ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, ebenso die Merkblätter Aushubüberwachung" und "Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in

Die Fläche für den geplanten Wertstoffhof ist eine brachliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche, die komplett überprüft werden konnte. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Die Fläche konnte für Baumaßnahmen frei gegeben werden (Bericht vom 29.04.2021).

Auf den sondjerfähigen Flächen für die Erweiterung der Kläranlage wurden Anomalien festgestellt, deshalb kann nur eine Teilfläche für Baumaßnahmen freigegeben werden. Die restliche Teilfläche muss baubegleitend überprüft werden und die Anomalien müssen vor Baubeginn überprüft werden. Die Flächen wurden in der nachfolgenden Karte gekennzeichnet (Bericht vom 30.09.2019).

Abbildung 1: Lageplan festgestellte Anomalien¹

Kampfmittelüberprüfung; Amberg

Artenschutzrechtliche Vorschriften

Ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung

Bauablaufs einzubinden.

11. Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltun der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesei (BNatSchG) sicherzustellen.

BNatSchG zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 (1) BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Umweltbaubegleitung in die Planung des Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung

Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung vor Maßnahmen (z. B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die Umweltbaubegleitung dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen wie z. B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Abbruch ganzflächig verschlossen bleiben (Fenster, Türen, Lüftungen, etc.), so dass gebäudebrütende Tierarten keine Einschlupfmöglichkeiten finden.

Nr. 142 (Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Informationstechnik 10.07.2023)

Streuobstbestände) und im Stadtwald herangezogen, die bereits umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg abgenommen wurden. Sie

Es wird auf die gesamtstädtische Risikoanalyse zu Starkregen: Fugro Germany Land GmbH (03/2019): Risikoanalyse Starkregen für das Stadtgebiet Bad Homburg,

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet, vom Vorhandensein von



Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Berichte zur Kampfmittelüberprüfung der Kamiserv GmbH, Amberg aus dem Jahr 2019 und 2021

Kamiserv GmbH (19.08.2019): Zwischenbericht Projekt: 2019450 Ober-Eschbach, Kläranlage -

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Pestiziden zu bewirtschaften. Sonstige Satzungen Auf die Baumschutzsatzung, die Spielplatzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Kostenerstattungssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen

> Darüber hinaus wird aufgrund der Einleitung des Niederschlagswassers in der Eschbach insbesondere auf die Satzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst hingewiesen, die u. a. die Verwendung von Streusalz regelt.

> > Externe Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan (Hinweis ohne Festsetzungscharakter)

Fassung wird hingewiesen.

Verschließen abzubrechender Gebäude Es ist darauf zu achten, dass Gebäude, deren Nutzung stillgelegt wird, bis zum

Externe Kompensationsmaßnahmen Als externer Ausgleich zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits werden Maßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft im Offenland (für die

befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und sind im Ökokonto der Stadt eingebucht.

Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen u. a. durch den "Leitfaden Starkregen Objektschutz und bauliche Vorsorge - Bürgerbroschüre" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Denkmalschutz / Bodendenkmale Bei Bodeneingriffen ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und

Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden so sind diese gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem

Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen

Ökokonto-Fläche 168, Fläche 1 Ausgleich Beseitigung Streuobstbestand Lage: Gemarkung Ober-Erlenbach Flur - Flurstück: Fl. 16, Flst. 36/1, Links der Kloppenheimer Kreisstraße Abgebucht Wertpunkte: 15.832 Biotopwertpunkte Abgebucht Fläche: 880 m²

Ökokonto-Fläche 84, Fläche 2 Ausgleich Beseitigung Streuobstbestand Lage: Gemarkung Ober-Erlenbach Flur - Flurstück: Fl. 2, Flst. 255, Am Weingartenweg Abgebucht Wertpunkte: 2.521 Biotopwertpunkte

> Ökokonto-Fläche 115, Fläche 3 Ausgleich Beseitigung Streuobstbestand Lage: Gemarkung Ober-Erlenbach Flur - Flurstück: Fl. 8, Flst. 43, Rechts dem schmalen Weg Abgebucht Wertpunkte 864 Biotopwertpunkte Abgebucht Fläche: 48 m²

Abgebucht Fläche: 630 m²

Flur - Flurstück: Fl. 2, Flst. 47, Auf dem Gleichen Abgebucht Wertpunkte: 22.470 Biotopwertpunkte Abgebucht Fläche: 3.210 m² Ökokonto-Fläche 311, Fläche 2 Ausgleich anzupflanzende Streuobstwiese B-Plan 68 Lage: Gemarkung Ober-Eschbach Flur - Flurstück: Fl. 5, Flst. 36/41, Flurscheid

Lage: Gemarkung Ober-Eschbach

Abgebucht Wertpunkte: 42.030 Biotopwertpunkte Abgebucht Fläche: 2.335 m² Ökokonto-Fläche 376, Kompensation Biotopwertpunkte Lage: Gemarkung Bad Homburg, Stadtwald

Abgebucht Wertpunkte: 358.643 Biotopwertpunkte Auf dem Ökokonto 376 verbleiben 80.350,5 Biotopwertpunkte.

Löschwasserversorgung

Löschwasserentnahme empfohlen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind weitere Hydrantenstandorte erforderlich. Die neuen Standorte sowie die notwendigen Feuerwehrzufahrten sind im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich 37 - Vorbeugende Gefahrenabwehr - abzustimmen und abschließend festzulegen.

Zudem wird die Anlage von unterirdischen Zisternen zur Brauch- und

Flur - Flurstück: Fl. 1, Flst. 1/1, östlich König-Wilhelms-Weg unterhalb Marmorstein

Ökokonto-Fläche 250, Fläche 1 Ausgleich anzupflanzende Streuobstwiese B-Plan 68

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der

Photovoltaik

uf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 Sicherheit für den Fall von Feuerwehreinsätzen eine Trenneinrichtung is der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gebäudezugangsbereich geboten, die eine Stromlosschaltung der Leitungen Bad Homburg v. d. Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und innerhalb des Gebäudes ermöglicht. den textlichen Festsetzungen, am 21.03.2024 als Satzung beschlossen.

Pflege von Flächen der Grundstücksbegrünung

Die Flächen der Grundstücksbegrünung sind ohne den Einsatz von Düngern oder

Ausfertigungsvermerk

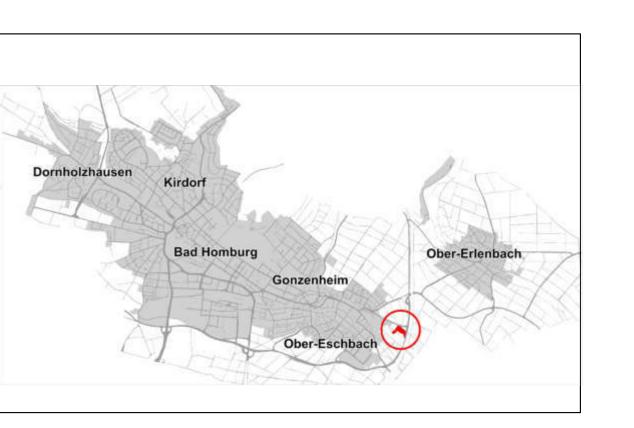
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenrersammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird

Bad Homburg v. d. Höhe den 13.05.2024

> Alexander Hetjes Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 6.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten



Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "Umfeld der Kläranlage Ober-Eschbach'

BAD HOMBURG

Fachbereich Stadtplanung FIRU Koblenz GmbH