

Stadt Linden, Stt. Großen-Linden

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 69

„Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“

Entwurf- Vorabzug

Planstand: 23.12.2025/06.01.2026

Projektnummer: 24-2885

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gilt für das gesamte Plangebiet: Die Böden im Plangebiet können mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein, so dass für die Nutzung der Gewerbeflächen folgendes gilt:

Aufgrund des möglichen Methangehaltes in der Bodenluft sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine offenen Feuer (z.B. Grillen oder Lagerfeuer) zulässig. Auch Nutzbeete zum Anbauen von Gartenfrüchten (z.B. Gemüse) sind nicht zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 2, 3 (Flst. 14/23 und 14/25) und 5 wird gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass jeweils eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den dazugehörigen Gewerbeflächen 1-5 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig ist. Im Gewerbegebiet 6 sind keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.1.4 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 In den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Bars, Shisha-Bars, Wettbüros, etc.) von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.6 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Auch Beherbergungsbetriebe und Boardingshäuser sind ebenfalls nicht zulässig.

1.1.7 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 6 gilt: In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.8 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 6 ist nur die Lagerung von Materialien

zulässig (Lagerfläche), von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Altreifen, Abstellen von Autos, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen.

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

- 1.2.1 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 6 ist eine Versiegelung der Fläche nicht zulässig.
- 1.2.2 Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- 1.2.3 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude in den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO)

- 1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

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

- 1.4.1 Garagen und Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.5.1 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Neuanlage einer Freiflächengestaltung unzulässig.
- 1.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Neuinstallation Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. (Hinweis: Die Lichtquellen dürfen keine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartierseinflügen bewirken).

- 1.5.3 Bei der Neuinstallation großflächiger transparenter Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 5 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Erhalt und Kompensation):

- 1.6.1 Entwicklungsziel Schlingnatterbiotop (Flst. 14/28, östlicher Teilbereich):

Maßnahmen: Auf der Fläche sind die Gehölze und 5 Bäume zu entfernen. Die vorhandenen Brombeeren sind zurückzuschneiden und, soweit möglich, zu entfernen. Ein Rückschnitt hat alle zwei Jahre zu erfolgen. Die auf der Fläche vorhandenen Steine sind zu einem Steinhaufen zusammenzutragen. Ergänzend können Wurzelstümpfe und Totholz beigelegt werden. Teilbereiche sind ergänzend mit Kies, Sand und Schotter zu gestalten (rd. $2 \times 1,5 \text{ m}^2$).

- 1.6.2 Entwicklungsziel Gelenkte Sukzession/Ruderalsaum:

Maßnahme: Die Fläche ist sich selbst zu überlassen und 1x im Jahr zu mähen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze zu entfernen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Integrierte Orts- und Satzungsplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dacheindeckung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO)

Bei einer erforderlichen neuen Dacheindeckung der Gebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), hellen (weiß, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie oder Photovoltaik sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.2 HBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 4 m^2 und eine Gesamthöhe von 2m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

- 2.2.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlage mit Lichtquellen.
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Für neu anzulegende Einfriedungen gilt: Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitter, etc.) in Verbindung mit einer Begrünung zu mind. 70% durch standortgerechte Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 2,30 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 2.3.2 Für neu anzulegende Einfriedungen gilt: Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (keine Bäume) zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Nutzbeete für z.B. den Gemüseanbau sind unzulässig.

Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

- 2.4.2 Das Neuanlegen von Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 2 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut
Malus div. spec. – Zierapfel

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu

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

3.2 Bauverbotszone entlang der Autobahn A485

- 3.2.1 Gemäß § 9 FStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A485) eine 40 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.
- 3.2.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2c FStrG innerhalb der 100 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.3 Kreis Gefahrenabwehr/Brandschutz

- 3.3.1 Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/ Drehleitern)

Im Rahmen von Bauanträgen werden Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über die Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.4 Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.5 Stellplatzsatzung

Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Stadt Linden.

3.6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.7 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (Achtung: Erhebliche Einschränkungen aufgrund der Altlasten-Thematik. Hier gilt es sich mit der zuständigen Behörde (RP Gießen Dez. Altlasten/Bodenschutz und/oder der Unteren Wasserbehörde) in Verbindung zu setzen).

3.8.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (Achtung: Erhebliche Einschränkungen aufgrund der Altlasten-Thematik. Hier gilt es sich mit der zuständigen Behörde (RP Gießen Dez. Altlasten/Bodenschutz und/oder der Unteren Wasserbehörde) in Verbindung zu setzen).

3.9 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW)

3.9.1 Im bzw. angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich befinden sich überörtliche Anlagen des ZMW's. (Bauwerk MS Gießen-Strahlenzentrum 7702001, Bauwerk MS Gießen-Oberhof 7702002, Fernwasserleitung 1.1 GGG600, ZAS 7702008, KAS Oberhof 7702009, diverse Strom- und Fernmeldekabel und Fremdanlagen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.9.2 Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW – jeweils 4m beiderseits der Rohrachse- dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung

gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (Allgemein und speziell Schlingnatter)

3.10.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.10.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten (z.B. Fledermäuse) anwesend sind.
- c. Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

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

3.10.3 Bei Feststellung von Fledermausquartieren im Sinne des § 44 Abs.3 BNatSchG sind diese so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen

Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- 3.10.4 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs.3 BNatSchG sind diese so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.