

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Am Bergwerkswald"

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	GF	Z	OKGeh.
1	GE	0,3	0,5	-	II	9,0 m
2	GE	0,75	-	800 m ²	III	12,0 m
3	GE	0,3	0,3	-	I	7,0 m
4	GE	0,3	0,3	-	I	6,0 m
5	GE	0,3	0,7	-	III	12,0 m
6	GEe	0,6	-	-	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2019 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 65),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. I S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katastralmäßige Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE/GEe Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeh. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Schlingnatertbiotop
Entwicklungsziel: Gelenkte Sukzession
Erhalt von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind: Waldabstand
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind: Bergbau und freierwerdendes Methan aus der Bodenluft
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Methangasbelastung in der Bodenluft
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des ZMW

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Bemaßung (verbindlich)
Fahrbandrand (nicht eingemessen)
Stollensystem (nicht eingemessen)
Einwirkungsbereich Strecken/Hauptstollen (nicht eingemessen)
Tagebau (nicht eingemessen)
Tiefbau (Untertagebau) (nicht eingemessen)
Überörtliche Trinkwasserleitung (nicht eingemessen)
Trinkwasser - ungenauere Lage (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sein, so dass für die Nutzung der Gewerbeflächen folgendes gilt:
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2019 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 65),
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 Anbau von Gartenfrüchten (z.B. Gemüse) sind nicht zulässig.
 - 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.
 - In den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 2, 3 (Flst. 14/23 und 14/25) und 5 wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass jeweils eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) oder für Betriebsinhaber und Belegschaftler, die den dazu gehörigen Gewerbeflächen 1-5 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist, allgemein zulässig ist. Im Gewerbegebiet 6 sind keine Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Belegschaftler zulässig.
 - Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 6 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 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 Vergnügestätten (z.B. Spielhallen, Bars, Shisha-Bars, Wettbüros, etc.) von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
 - 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 Berberungsbetriebe und Boardinghäuser sind ebenfalls nicht zulässig.
 - 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.
 - 8 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 6 ist nur die Lagerung von Materialien zulässig (Lagerfläche), von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Abreife, Abstellen von Autos, Schrott, Grünchnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 6 ist eine Versiegelung der Fläche nicht zulässig.
 - Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens (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 der Attika des obersten Geschosses.
 - Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenhaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
- Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Garagen und Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsmindernde)**
 - Wasserdichte oder nicht durchwurzlebare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Neuanlage einer Freiflächengestaltung unzulässig.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtquellen (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 Leuchtquellen dürfen keine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiersneinflügen bewirken.)
 - Bei der Neuanlage großflächiger transparenter Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasstypen oder transparenten Brüstungen, sind jeweils ≥ 5 m² 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.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB sind in dem Plangebiet vorhandene Arten Kirschlorbeer und Robinie in den nächsten 5 Jahren durch einheimische Arten zu ersetzen. Dies gilt nicht für Robinien, die Brutstätten und Fortpflanzungsstätten beherbergen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Erhalt und Kompensation):**
 - Entwicklungsziel Schlingnatertbiotop (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 beigefügt werden. Teilbereiche sind ergänzend mit Kies, Sand und Schotter zu gestalten (rd. 2x1,5 m²).
 - Entwicklungsziel Gelenkte Sukzession/Ruderalraum:
Maßnahme: Die Fläche ist sich selbst zu überlassen und 1x im Jahr zu mähen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze zu entfernen. Die auf der Fläche und angrenzend vorhandenen Steine sind zu einem Steinhaufen zusammenzutragen. Ergänzend können Wurzelstümpfe und Totholz beigefügt werden. Teilbereiche sind ergänzend mit Kies, Sand und Schotter zu gestalten (rd. 2x1,5 m²).
 - Zuordnung einer Ökotoptomaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB: Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft (108.810 Biotopwertpunkte) der HL-GÖkotoptomaßnahme „Artenschutzmaßnahmen Gelbbauchunke“ in der Gemarkung Lillberg (Stadt Ortenberg), Gemarkung Lillberg, Flur 6, Flurstück 6 (Anerkennung durch die UNB Wetteraukreis vom 16.03.2023, Az. 4.1.2/19.7-1208-17995/20) anteilig zugeordnet (siehe Karte unter dem Hinweis 3.11).

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

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht übersteigen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 4 m² und eine Gesamthöhe von 2 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 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 Einfriedlungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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

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

- 100 % der Grundstücksränder (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzenbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (keine Nadeln) zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Nutzbeete für z.B. den Gemüseanbau sind unzulässig. Alter oder Baumarten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Das Neuanlegen von Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen 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

- Artenauswahl**

Artenliste 1 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Haintriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Fraxinus alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färbeginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 2 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Lonicera caprifolium - Gartengelbblät	Calluna vulgaris - Heidekraut
Malus div. spec. - Zierapfel	Hedera helix - Efeu

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.
- Bauverbotszone entlang der Autobahn A485**
 - Gemäß § 9 FStG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbandrand der Autobahn A485) eine 40 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.
 - Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2c FStG innerhalb der 100 m tiefen Bauverbotszone zu beteiligen. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- Kreis Gefahrenabwehr/Brandschutz**
 - Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/ Drehleitern)
Im Rahmen von Bauarbeiten werden Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe ist die Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erreichbar werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- Kampfmittelräumdienste**

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

Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsetzung der Stadt Linden.
- 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.
- 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.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah 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 die sich mit der zuständigen Behörde (RP Gießen Dez. Altlasten/Bodenschutz und/oder der Unteren Wasserbehörde) in Verbindung zu setzen).
 - Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, sind 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)

- Im bzw. angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich befinden sich überörtliche Anlagen des ZMW's. (BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass jeweils eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) oder für Betriebsinhaber und Belegschaftler, die den dazu gehörigen Gewerbeflächen 1-5 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist, allgemein zulässig ist. Im Gewerbegebiet 6 sind keine Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Belegschaftler zulässig.)
- Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW - jeweils 4 m beiderseits der Rohrtrasse - dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Sanierung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedrungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einrichtungen 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 Schlingnatert)

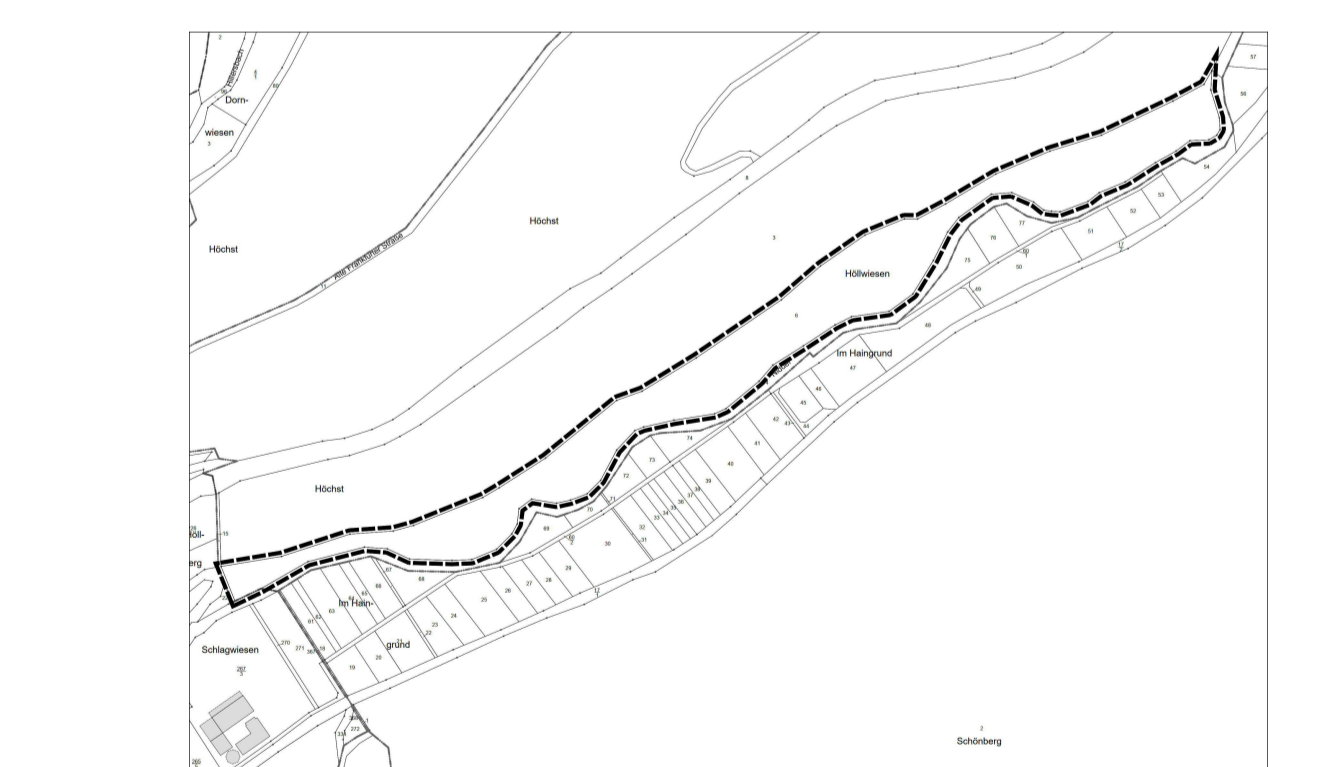
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Bäume/Blätter vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind 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 darauhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten (z.B. Fledermause) anwesend sind.
 - c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstuberzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 - d) Höhenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung i 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.

- Bei Feststellung von Fledermausquartieren im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind diese so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- 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 anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Für den Bereich der Lagerfläche (GE 6) wird vorgegeben, dass die Vegetation auf der Schotterfläche nicht beseitigt und keinerlei Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden soll.
- Beim Zaun/Einfriedung zwischen den Grundstücken 14/27 und 14/28 ist auf einen ausreichenden Bodenabstand zu achten (Durchgängigkeit muss gegeben sein).
- Es wird empfohlen, die Entfernung der Brombeeren auf dem Grundstück 14/28 im Bereich des Schlingnatertbiotops auch auf die angrenzende Fläche 14/17 (Stadt Linden) auszuweiten.
- Tiefbauarbeiten in angrenzenden Bereichen mit Vorkommen der Schlingnatter sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sicherung des Baufeldes zur Verhinderung einer Einwanderung von Schlingnatter durch eine temporäre und überlebenssichere Einwanderungsbarriere (Replizenzaun).

3.11 Hinweise zur Zuordnung Ökotopt

- Karte-Lage der HL-G Ökotoptomaßnahme „Artenschutzmaßnahmen Gelbbauchunke“ in der Stadt Ortenberg, Gemarkung Lillberg, Flur 6, Flurstück 6 (Anerkennung durch die UNB Wetteraukreis vom 16.03.2023, Az. 4.1.2/19.7-1208-17995/20).



Weitere Hinweise zu den Maßnahmen siehe Beschreibung im Umweltbericht

3.12 Deutsche Telekom Technik GmbH

- Im Plankbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom. (Parallel zur Erschließungsstraße, Anmerkung Planungsbüro). Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.13 Bodenschutz

- Die Flurstücke 14/26 und 14/27 dürfen aufgrund der Bodenüberbelastung nicht landwirtschaftlich genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- RP Gießen Dez. 41.4 Altlasten / Bodenschutz**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagung „Deponie Am Oberhof“ - Altablagung im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziffer 1 BBoDSchG-, weshalb die Flächen der Altablagung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Gebiete, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind, auszuweisen sind (siehe auch Legende). Es handelt sich um Belastungen des Bodens sowie der Auffüllungen aus der Reaktivierung sowie den Deponat aus der Verrottung als ehemalige Altablagerungsanlage/Deponie. Weitere Hinweise siehe Begründung.

3.14 Auch nach Süden (außerhalb des Geltungsbereiches) grenzt der Deponiekörper der Altablagung an, welcher sich über die Autobahn hinaus in südliche Richtung erstreckt.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

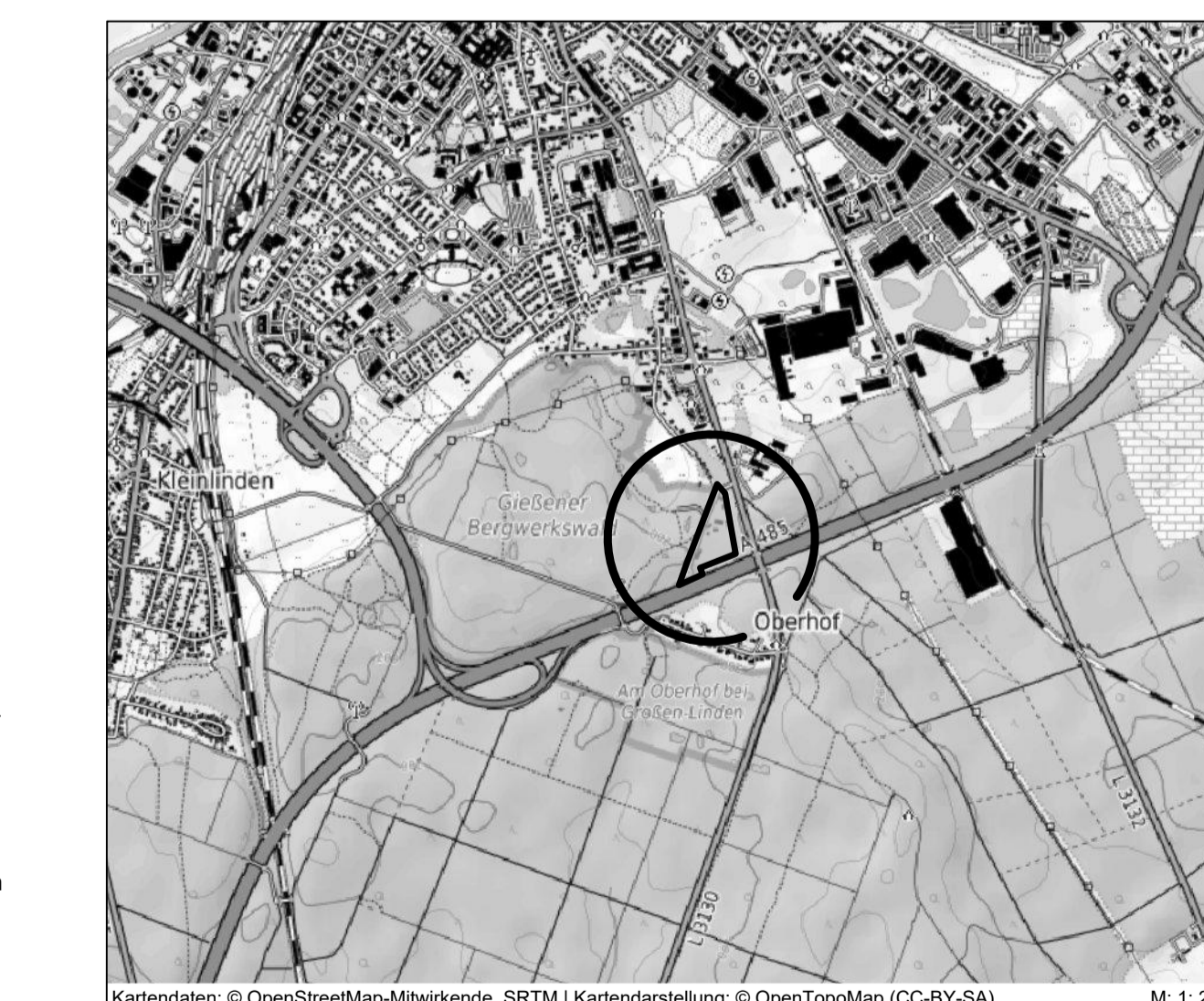
Linden, den _____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Linden, den _____
Bürgermeister

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 69
"Gewerbegebiet Am Bergwerkswald"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | T. +49 641 9844-122 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 29.07.2025
18.03.2026
18.05.2026

Satzung
Projektleitung: Wolf
CAD: Damm
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 24-2885

VORABZUG