



Festsetzungen nach der Planzeichnungsverordnung

Es gelten vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Im Sichter", rechtskräftig seit 15.08.1986.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

THmax = 6,5 m Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

FIHmax = 10,5 m Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

o Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

△ Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

WA Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

--- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

--- Zweckbestimmung: Stellplätze

St Stellplätze

G Garagen

Cp Carport

N Nebenanlagen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr Gehrecht

fr Fahrrecht

lr Leitungsrecht

--- Die für die baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 9 Abs. 6 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

--- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlage

--- Pflanzanlagen ohne Festsetzungscharakter

--- Empfohlene Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkungen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Bereiche ersetzt die 12. Änderung des Bebauungsplanes den Bebauungsplan Nr. 6 "Im Sichter" (rechtskräftig seit 15. August 1986) und die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ist anzuwenden.

Innerhalb der mit 1C, 6.30 und 1F, 7.35 festgesetzten Bereiche der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Festsetzungen nicht und die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Sichter" bleiben weiterhin rechtskräftig. Die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1787 und 1783) ist weiterhin anzuwenden.

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m (gemessen vom unteren Bezugspunkt) nicht überschreiten.

2.2 Bezugspunkt

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika; bei Gebäuden mit Staffelfloßdach entspricht abweichend die Oberkante Fertigfußboden des Staffelfloßes der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Zeltdächern ist dies der obere Schnittpunkt der vier Dachschichten, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Fertigecke des Wilhelm-Jost-Rings und wird gemessen an der dem Wilhelm-Jost-Ring zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstückskante.

Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung zum Straßenausbau verwiesen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinie

Eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen und Loggien, Dachoberstände und Lichtschächte) ist bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

3.2 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassenentwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten östlich des Wilhelm-Jost-Rings sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Es sind abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Gebäudehöhen von max. 20 m zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem ist ein auf der Zufahrt vorgelegter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Außensmearien sind in den Vorgärten zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) zulässig.

7. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

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

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einer Fugentiefe von mindestens 20% und Einfachbelägen wie z. B. wassergebundene Wegedecken.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „gr/fr/lr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „ir“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

10. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbaubaren Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturell zu begrünen.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit standortgerechten Strüchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

10.3 Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkröniger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe.

II. Kennzeichnungen

Altablagung (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich liegt eine durch umwelttechnische Untersuchungen nachgewiesene Altablagung vor. Es sind Gutachten zu Bodenbelastungen vorhanden, die eine Rehabilitation für eine Wohnbebauung grundsätzlich bestätigen. Generell ist anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für den Bereich der Altablagung davon auszugehen, dass das örtlich vorhandene Deponat aufgrund seiner Qualität nicht für eine Verwendung als Oberboden im Freizeitanlagenbereich der Grundstücke geeignet ist. Dies ist bei Baubereiten oder Umgrünungen zu beachten.

In den Freizeitanlagenbereich der Baugrundstücke ist ein Bodenaustausch bzw. auftrag mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,6 m einzupflanzen (unbelastet im Sinne der Vorsorgeverordnung BImSchV bzw. LAGA Z 0).

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend den Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten in Hessen, in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015), zu untersuchen und ggf. zu entsorgen.

Textliche Festsetzungen

III. Wasserrechtliche Satzung (gem. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserklärteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserklärteanlagen muss mindestens 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen, dauerhaft begrünzte Dachflächen bleiben unberücksichtigt.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auf andere Weise bewirtschaftet bzw. abgeleitet werden.

Dabei soll zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Anliegvolumens der Abflussverzoerung dienen (Anschluss einer Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest der Brauchwasserzitung (Gartenbewässerung) zugeführt werden.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Bieherige Gestaltungssetzung

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans tritt die „Satzung der Stadt Bad Nauheim über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Einfriedigungen, die Gestaltung der Stellplätze für Kfz, die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Im Sichter“ vom 4. September 1986 insgesamt außer Kraft.

2. Gestaltung der Dächer

Es sind Flachdächer, Zeltdächer und Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung von Zeltdächern darf maximal 20° betragen, für Satteldächer gelten maximal 40°.

2.1 Dachaufbauten, Dachenschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Geländewänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.2 Dachmaterialien und -farben

Für die Dachneigung von Satteldächern und Zeltdächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farben in matten, nicht reflektierender Ausführung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.3 Technische Aufbauten

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht oder kaum wahrnehmbar sind.

3. Gebäude und Fassade

3.1 Staffelfloßdach

Staffelfloßdächer sind nur auf öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückzusetzen.

3.2 Sockel

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

3.3 Fassade

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbungen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente anzuführen.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Abgrabungen für Zu-Abfahrten von Tiefgaragen sind im erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind (bspw. Kellerabstufungen). Sie dürfen nur an der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.

Der notwendige Bodenaustausch bzw. -auftrag gemäß der Nr. II, „Kennzeichnungen Altablagung“ bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

4.2 Stützmauern

Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen. Pflanzsteine sind unzulässig.

4.3 Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedigungen sind als Hecken aus Laubgehölzen und als berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 1,00 m haben.

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten; für Einfriedigungen zu privaten Nachbargrundstücken gilt eine Gesamthöhe von 1,50 m.

4.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden und in Höhe des Erdgeschosses sind zulässig. Sie sind nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.

Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m² sein.

Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Ihr Bereich ist eine Werbeanlage und ein Hinweisschild, letzteres unter 0,5 m² zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, in den Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Hinweis: Fremdwerbung wird über Nr. 1. 1 ausgeschlossen.

4.5 Abfallsmearienanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 HBO)

Abfallsmearienanlagen sind einzuhausen, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzverordnung vom 24. Oktober 1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote getroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschneiden. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetterkreises zu klären.

Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

2. Archäologische Bodenfunde

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, unverzüglich anzuzeigen (§ 2 Hess. Denkmalschutzgesetz, HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubereitstellung seitens der Archäologie-Behörde stattfinden wird.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgehalten werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Textliche Festsetzungen

3. Altablagungen / Bodenkontaminationen

Im Plangebiet ist eine Altablagung vorhanden. Die grundsätzliche Bebaubarkeit als Wohngebiet wurde durch Gutachten nachgewiesen. Für die Gründung baulicher Anlagen sowie die Erschließung sind qualifizierte Baugrunduntersuchungen anzustellen und geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4. Bergbau

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert. Innerhalb dessen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmbar.

Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen älteren Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung von möglicherweise vorhandenen Lagerstätten beseitigt werden, wird auf die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung hingewiesen.

5. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (Vogel) bzw. nicht auszuschließen (ggf. Fledermäuse). Zur Vermeidung von Vertotsatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zu vermeiden. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (z. B. Niststätten von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden Störungszustandes des Gehölzbestandes § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum wird die Verwendung inaktinischer Leuchtstoffe (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

VI. Pflanzliste

| Kleinkronige Bäume | Botanischer Name | Deutscher Name |
|--------------------|--|--------------------------------|
| | <i>Acer campestre</i> 'Eranik' | Feld-Ahorn (Sorte) |
| | <i>Acer campestre</i> , 'Green Column' | Säulen-Feldahorn |
| | <i>Acer ginnala</i> Fauer-Ahorn | Säulen-Spitz-Ahorn (Sorte) |
| | <i>Acer platanoides</i> 'Columnare' | Aker-Platanoides (Sorte) |
| | <i>Betula pendula</i> 'Young' | Traubeneiche (Sorte) |
| | <i>Carpinus betulus</i> 'Lucas' | Säulen-Hainbuche (Sorte) |
| | <i>Cercis siliquastrum</i> | Kugel-Esche (Sorte) |
| | <i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana' | Zwerg-Fächerblattbaum (Sorte) |
| | <i>Ginkgo biloba</i> 'Maikrön' | Kugel-Amberbaum (Sorte) |
| | <i>Liquidambar styraciflua</i> , 'Gum Ball' | Amerbaum (Sorte) |
| | <i>Magnolia</i> , 'Galaxy' | Magnolie (Sorte) |
| | <i>Malus</i> 'Everest' | Zier-Äpfel (Sorte) |
| | <i>Prunus serotina</i> | Mahagoni-Kirsche |
| | <i>Sorbus aria</i> | Mehlbäuer |
| | <i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata' | Säulen-Eberesche (Sorte) |
| | <i>Sorbus commixta</i> 'Dodong' | Mehlbäuer |
| | <i>Sorbus x thuringica</i> 'Fastigiata' | Thüringische Mehlbeere (Sorte) |
| | Sträucher | |
| | <i>Amelanchier</i> in Sorten | Felsenbirne |
| | <i>Aronia melanocarpa</i> | Apfelbeere |
| | <i>Buddleia alternifolia</i> | Sommerflieder |
| | <i>Buddleia davidii</i> 'Hyb. | Sommerflieder |
| | <i>Buxus sempervirens</i> | Buchbaum |
| | <i>Calliandra</i> 'Profusion' | Schönfrucht |
| | <i>Caryopteris clandestina</i> | Barthelme |
| | <i>Chaenomeles</i> in Sorten | Zierquitten |
| | <i>Corylopsis pauciflora</i> | Schneehase |
| | <i>Corylopsis spicata</i> | Schneehase |
| | <i>Cytisus scoparius</i> | Ginstert |
| | <i>Daphne</i> in Sorten | Seidelbast |
| | <i>Deutzia</i> in Sorten | Deutzie |
| | <i>Eunymia alata</i> 'Compactus' | Pflaferhölchen |
| | <i>Forsythia intermedia</i> | Goldlöckchen |
| | <i>Hamamelis</i> in Sorten | Zaubernuss |
| | <i>Hibiscus syriacus</i> in Sorten | Eibisch |
| | <i>Hypericum</i> in Sorten | Heidekraut |
| | <i>Kerria japonica</i> | Ranunkelstrauch |
| | <i>Lonicera</i> in Sorten | Heckenkirsche |
| | <i>Paeonia suffruticosa</i> | Stauch-Päonie |
| | <i>Peroevskia</i> in Sorten | Blauraute |
| | <i>Philadelphus coronarius</i> in Sorten | Pfeifenstrauch |
| | <i>Physocarpus opulifolius</i> und 'Diabolo' | Blauespähler |
| | <i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten | Fingerstrauch |
| | <i>Ribes sanguineum</i> | Blut-Johannisbeere |
| | <i>Rosa</i> in Sorten | Rosen |
| | <i>Sorbus</i> in Sorten | Sorbusstrauch |
| | <i>Viburnum</i> in Sorten | Schneeball |
| | <i>Weigela</i> 'Hyb. | Weigela |
| | Heckengehölze | |
| | <i>Botanischer Name</i> | <i>Deutscher Name</i> |
| | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| | <i>Berberis thunbergii</i> | Säulenrosen |
| | <i>Buxus sempervirens</i> | Buchbaum |
| | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| | <i>Forsythia intermedia</i> | Goldlöckchen |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> in Sorten | Liguster |
| | <i>Prunus laurocerasus</i> in Sorten | Kirschlorbeer |
| | <i>Pyracantha coccinea</i> in Sorten | Fäuerdorn |
| | <i>Taxus baccata</i> | Eibe |
| | VII. Rechtsgrundlagen | |
| | Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen: | |
| | Baugesetzbuch (BauGB) | |
| | i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) | |
| | Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) | |
| | i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) | |
| | Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) | |
| | i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1757 und 1783) | |
| | Hessische Bauordnung (HBO) | |
| | i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197) | |
| | Hessische Gemeindeordnung (HGO) | |
| | i. d. F. vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.08.2018 (GVBl. S. 691) | |
| | Hessisches Wassergesetz (HWG) | |
| | i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184) | |

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 31.07.2018 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.2018 bis einschließlich 14.08.2018 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 07.09.2018 unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 06.12.2018 über die erstmalig eingegangenen Stellungnahmen entschieden und anschließend den Bebauungsplan mit den darin enthaltenen Satzungen gemäß § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 12. Dez. 2018



Klaus Kreis (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1.5.2018, ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde entschieden, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 17. Dez. 2018



Klaus Kreis (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensgegenstände eingetretten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensgegenstände eingetretten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichter"

0 5 10 20 30 50 m

Dezember 2018 M 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Altenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de