

# FESTSETZUNGEN GEMÄß PLANZEICHNUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs	s.7 BauGB
-	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen	
•••	Abgrenzung unterschiedliches Maß der	

Nutzungen 🛛 📉 Flächen, deren Böden mit umweltgefährlichen § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Stoffen belastet sein können (Altlastverdachtsflächen)

Flächen für Versorgungsanlagen (Gasregelstation)

Abgrenzung von Lärmpegelbereich (hier z.B. Lärmpegelbereich III)

Einzelanlage Denkmalschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

# Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden

Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke Nicht zulässig sind:

nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§§ 1 und 4 BauNVO Allgemein zulässig sind:

> die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften,

Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Wohngebäude,

GR Grundfläche der baulichen Anlagen, als Höchstmaß § 16 Abs. 2, 19 BauNVO

> Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, die das Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überdecken dürfen, wird durch die Summe der Grundflächen bestimmt, die innerhalb des Baugrundstücks durch Eintrag festgesetzt sind.

Sonstige Darstellunger

Bemaßung (in Meter)

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (Kanaldeckelhöhen) Grundstück

Grundstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundfläche	Vollgeschosse
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

# BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

# (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet §§ 1 und 4 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Firsthöhe als Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Dachhaut) und die Traufhöhe über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt. 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. Abweichend entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Firsthöhe bei Staffelgeschossen entspricht der Oberkante der Attika. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist bei Staffelgeschossen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4

§ 20 BauNVO

§ 18 BauNVO

§ 18 BauNVO

§ 18 Abs. 1 BauNVO

§ 20, 16 Abs.4 BauNVO

Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Anzahl an Vollgeschossen, als Höchstmaß

Anzahl an Vollgeschossen, zwingend

Höhe baulicher Anlagen

FH Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter

Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, auf Höhe der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Zeltdächern der obere Schnittpunkt der vier Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze § 23 BauNVO Die Überschreitung von Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangstreppen) um maximal 0,50 m zulässig, beschränkt auf höchstens 1/4 der Gebäudelänge

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen ist zulässig. Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Für alle Bäume gilt:

ersetzten.

<u>Tiefgaragen</u>

Dachbegrünung

Anpflanzung und Erhalt von Hecken

erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fällung oder Abgang sind diese zu ersetzen.

Geländeoberfläche hinausragen.

Begrünung Baugrundstücke

Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

begrünter, bedachter Grundfläche betragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Erneuerungen der Bestandsnutzungen

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Nutzungen zulässig.

maximal 40° zulässig.

<u>Strahlungsenergie</u>

jeweiligen Gebäudeteils liegen.

auf geneigten Dächern ist unzulässig.

bzw. Farbgebung sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Pflanzsteine sind unzulässig.

Tiefgarage und deren Begrünung

Überdeckung ist zu begrünen.

<u>Dachmaterialien und -farben</u>

Gebäude und Fassade

Fassade

<u>Stützmauern</u>

Tiefgarage

Dächer

Je 100 m² Vorgartenfläche – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,

Diese Bäume müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

entlang der Frankfurter Straße 1 Baum zu pflanzen.

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – ist innerhalb dieser Fläche

Solitärbäume aus extra weitem Stand, 5xv, Stammumfang 30-35 cm.

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind

während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu

Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe zu

Bestehende Bäume sind, soweit möglich, auf Dauer zu erhalten. Bei

sind, sofern sie nicht überbaut sind oder mit erforderlichen Zuwegen,

Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf nicht über die

eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen.

untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Zufahrten / Zuwegungen,

unterhalten. Dabei sind mindestens 20 % der Grünflächen mit

Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu

einheimischen Gewächsen (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen. Abgängige

Bei nicht begrünten Dachflächen ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Das

Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 20 I / qm nicht

Dabei soll zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein

Drittel des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss

einer Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest des

Für bestandskräftige bauliche Anlagen auf dem Grundstück Flur 6,

Flurstück 74/10 ist eine Erweiterung der vorhandenen und genehmigten

Es sind nur Flachdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von

<u>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren</u>

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein

Ihre Firstlinie muss mindestens 0.50 m unterhalb der Firstlinie des

2.50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, -einschnitte und

nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.

Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei

Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von

Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, iedoch

den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand

ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farbtönen in

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 50 cm zulässig.

Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen.

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der

Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf an keiner Stelle über

die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgenommen hiervon sind die Ein-

/Ausfahrt zur Tiefgarage, sofern diese vollständig überdeckt ist. Die

erforderlich sind und von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.

einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.

Für die Dacheindeckung von Satteldächern und Zeltdächern sind

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie von

ein Abstand von mindestens 1.00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.

Für das Schulgebäude sind zusätzlich Mansarddächer zulässig.

Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren

Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und

Feuerwehr-/ Rettungsflächen, Stellplätzen und Terrassen überdeckt sind,

mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 cm Stärke (zzgl. Filter-

und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5°,

ab einer Mindestgröße von 10,00 qm, sind extensiv zu begrünen. Dabei ist

Entlang den östlichen Grundstücksgrenzen ist die Anlage von

Heckengehölzen (vgl. Pflanzliste) vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu

schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Baulinie § 23 BauNVO Die Überschreitung von Baulinien ist nicht zulässig

# (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

# Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Die Tiefe der östlichen seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, die sich innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Flächen befinden, auf der Gemeinbedarfsfläche zum Flurstück 69/3 wird auf 0,09 H festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

# Fläche für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze

Garagen sind nicht zulässig

<u>Tiefgaragen</u>

zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### <u>Nebenanlagen</u>

Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradboxen und Müllboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im untergeordneten Maß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht wesentlich in Erscheinung

Innerhalb des Vorgartenbereiches – Fläche zwischen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. Baulinie – sind Nebenanlagen nicht

Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern.

#### Flächen für den Gemeinbedar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



### Gemeinbedarfsfläche "Schule"

nnerhalb der als Gemeinbedarf "Schule" gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen und / oder Baulinien festgesetzt wird, zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 Bau-NVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schule", sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig, sofern Sie dem Nutzungszweck dienen.

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

Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken.

#### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

# <u>Abgrenzung von Lärmpegelbereichen,</u>

hier z.B. Lärmpegelbereich III

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w.ges</sub> des Außenbauteils in dB			
	Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sana- torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsstätten, Unter- richtsräume und ähnli- ches	Büroräume und ähnliches	
111	40	35	30	
1V	45	40	35	
V	50	45	40	

Mindestanforderungen", Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Gleichung (33) der DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor K<sub>AL</sub> zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In den Bereichen östlich der Frankfurter Straße sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Gärten, Freisitze und Balkone nur dann zulässig wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf den zum dauernden Aufenthalt dienenden Freibereichen und Balkonen die Verkehrslärmbeurteilungspegel Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten.

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind erforderliche Wege / Zuwegung und Zufahrten im erforderlichen Ausmaß zulässig.

### Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m mit ausschließlich

standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,

 Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Entlang den übrigen Grenzen sind Hecken und Strauchpflanzungen mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen sowie offene Zäunen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) bis zu einer Höhe von 1.50 m. auch in Kombination, zulässig.

#### Werbeanlagen (§ 81 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig. Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem Hauptbaukörper errichtet werden. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Je Betrieb sind lediglich eine Werbeanlage sowie ein Hinweisschild,

letzteres unter 0,8 m², zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,5 m² je Hauptbaukörper nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrahlte Bemalungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserlichtanlagen,

in den Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schaubänder

oder akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen

#### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone III B der Heilguellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

### Erdarbeiten / Archäologische Bodenfunde

Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Während Abbrucharbeiten, die obertägige und wenig in den Boden eingreifende Hallen oder Flächenversiegelungen betreffen sowie beim Mutterbodenabtrag in noch nicht überbauten Flächen, ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem überwachenden Archäologen durchzuführen. Bei Auftreten von archäologischen Resten muss dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt werden, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Die Kosten sind gemäß § 18 HDSchG vom Verursacher (Bauherren) zu

# Altlasten / Bodenkontaminationen

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

einzustellen. Aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der geplanten Maßnahmen auf den Altstandorten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, erforderlich.

Im diesem Zusammenhang müssen folgende Punkte geklärt werden:

- Es ist sicherzustellen, dass durch Neubau- oder Umnutzungen erforderliche Sanierungen oder Sicherungen nicht behindert oder beeinträchtigt werden.
- Vorhandene Grundwassermessstellen und Brunnen sind zu erhalten Baubedingt unumgängliche Rückbauten von Grundwassermessstellen sind mit Vorschlägen für Ersatzmessstellen und bei ersatzlosem Rückbau mit einer Begründung dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt – Dezernat 41.5, rechtzeitig (4 Wochen) vorher anzuzeigen.
- Auf den Altstandorten sind bereits Belastungen bekannt, die im Falle von Baumaßnahmen Auswirkungen z.B. auf den Arbeitsschutz, Abfallentsorgung und Gründung haben. Es liegen bereits Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen vor. Es empfiehlt sich, das Vorgehen rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt – Dezernat 41.5 abzustimmen.
- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist bei Eingriffen in das Erdreich mit einer Wasser-haltung und aufgrund der Grundwasserbelastung mit einer Abreinigung des Grundwassers zu rechnen.

Erdarbeiten sind von einem im Altlastenbereich qualifizierten und fachkundigen Gutachter zu überwachen und gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt – Dezernat 41.5 zu dokumentieren.

# Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der möglichen Belastungen des Bodens, sind die Möglichkeiten der Niederschlagsbewirtschaftung im Rahmen eines Bodengutachtens zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt abzustimmen.

# Grundwasser

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, ist aufgrund der Nähe zur Usa mit niedrigen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Somit sind Auswirkungen des Grundwassers auf Gebäude (geplante Tiefgaragen) sowie Auswirkungen von geplanten Gebäuden auf das Grundwasser nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch ein entsprechendes Gutachten diese wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu prüfen.

#### Artenschutz

Sofern Abriss- / Rodungsarbeiten in der Zeit vom 15. März bis zum 15 Oktober des jeweiligen Jahres erfolgen, ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vorzusehen. Diese stellt sicher, dass ggf. Tötungen und Verletzungen vermieden werden können. Die Baubegleitung ist zu dokumentieren.

Sollten Fällungen von Bäumen oder die Rodung von Gehölzen notwendig werden, sind die Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel) durchzuführen.

#### Grundrissorientierung

In der westlichen Gebäudereihe ist durch eine entsprechende Grundrissgestaltung anzustreben, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten ruhigen Ostfassade verfügt.

#### Bergwerkseigentum

Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO<sub>2</sub> befinden, sollten insbesondere während eventueller Aushubarbeiten CO2-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.

### **PFLANZLISTE**

Kleinkronige Bäume Deutscher Name Botanischer Name Feld-Ahorn (Sorte!) Acer campestre'Elsrijk' Acer campestre Green Column Säulen-Feldahorn Feuer-Ahorn Acer ginnala Säulen-Spitz-Ahorn (Sorte!) Acer platanoides .Columnare Acer platanoides ,Globosum' Kugel-Ahorn (Sorte!) Betula pendula ,Youngii' Trauerbirke (Sorte!) Säulen-Hainbuche (Sorte!) Carpinus betulus ,Lucas' Cercis siliquastrum Judasbaum Kugel-Esche (Sorte!) Fraxinus excelsior Nana Zwerg-Fächerblattbaum (Sortel) Ginko biloba ,Mairken' Liquidambar styraciflua ,Gum Ball' Kugel-Amberbaum (Sorte!) Amberbaum (Sorte!) Liquidambar styraciflua ,Worplesdon Magnolia ,Galaxy Zier-Apfel (Sorte!) Malus Evereste Mahagoni-Kirsche Prunus serrula Sorbus aria

Mehlbeere Säulen-Eberesche (Sorte!) Sorbus aucuparia ,Fastigiata' Sorbus commixta ,Dodong' Mehlbeere Sorbus x thuringiaca ,Fastigiata Thüringische Mehlbeere (Sorte!)

Sommerflieder

Buchsbaum

Schönfrucht

Bartblume

Scheinhasel

Scheinhasel

Seidelbast

Pfaffenhüttchen

Goldglöckchen

Johanniskraut

Ranunkelstrauch

Heckenkirsche

Strauch-Päonie

Pfeifenstrauch

Blasenspiere

Fingerstrauch

Spierstrauch

Schneeball

Weigelie

Blut-Johannisbeere

Blauraute

Zaubernuss

Zierquitte

Ginster

Deutzie

Eibisch

Sträucher Botanischer Name Deutscher Name Amelanchier in Sorten Felsenbirne Aronia melanoarpa Apfelbeere Sommerflieder

Buddleja alternifolia Buddleja davidii Hyb. in Sorten Buxus sempervierens Callicarpa bobinieri ,Profusion' Caryopteris clandonensis Chaenomeles in Sorten Corylopsis pauciflora Corylopsis spicata Cytisus scoparius Daphne in Sorten Deutzia in Sorten

Euonymus alatus ,Compactus Forsythia intermedia Hamamelis in Sorten Hibiscus syriacus in Sorten Hypericum in Sorten

Kerria japonica Lonicera in Sorten Paeonia suffruticosa Perovskia in Sorten Philadelphus coronarius in Sorten

Physocarpus opulifolius und Diabolo Potentilla fruticosa in Sorten Riebes sanguineum

Rosa in Sorten

Spiraea in Sorten

### Viburnum in Sorten Weigela Hyb. in Sorten

<u>Heckengehölze</u> Botanischer Name Acer campestre Berberis thunbergii Buxus sempervierens Carpinus betulus Forsythia intermedia

Ligustrum vulgare in Sorten

Taxus baccata

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

2017 (BGBI. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Hessische Bauordnung (HBO)

<u>Hessische Gemeindeordnung (HGO)</u>

<u>Hessisches Wassergesetz (HWG)</u>

(GVBI. S. 294)

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S.

2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,

180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBI. 2005 I S. 142), zuletzt geändert

in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBI. S. 167)

durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBI. S. 338)

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI, I S. 1057)

Prunus laurocerasus in Sorten

Pyracantha coccinea in Sorten

Deutscher Name Feldahorn Sauerdorn Buchsbaum Hainbuche Goldglöckchen Kirschlorbeer Feuerdorn

### **VERFAHREN**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 31.01.2017 bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Unterrichtung der Öffentlichkei Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie

die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 31.01.2017 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 21.06.2017 bis einschließlich 23.07.2017 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2017 ortsüblich bekannt ge-

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 12.05.2017 gemäß § 13a BauGB beteiligt, über die öffentli-

che Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Erneute Öffentliche Auslegung Die erneute öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans mit Begrün-

dung hat in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2017 ortsüblich bekannt ge-

<u>Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u> Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 18.10.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB erneubeteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.



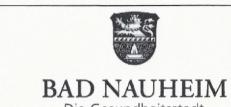
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 28. Feb. 2018



### Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit



# Erste Änderung des



M 1:1.000

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Fachbereich Stadtentwicklung Parkstraße 36 - 38

# Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 übereinstimmt

# Magistrat der Stadt Bad Nauheim

**Bekanntmachung** 

Bad Nauheim, den . 2 6. Feb. 2018



# Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensund Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

# Entschädigungsregelung

des Anspruches herbeigeführt wird.

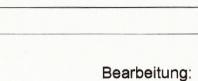


# Bebauungsplanes Nr. 4 "Bodestraße"



# Februar 2018

61231 Bad Nauheim



Brandt