5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Taubenbaum" (An der Birkenkaute) M 1:500

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- Siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MI 1 — Vorhabenbezogenes Mischgebiet (§ 12 Abs. 3 BauGB) (Nummer als Beispiel)

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

- 0,45 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- (1,4) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- GHmax = 182,50 m ü.NN — Maximale Gebäudehöhe über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Ein- / Ausfahrt TGa — Nur Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — **Öffentliche Parkfläche**
- **Ein- / Ausfahrt**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (1) Eingrünung — Siehe textliche Festsetzung Nr. 10.2
- (2) Eingrünung — Siehe textliche Festsetzung Nr. 10.2
- (3) Eingrünung — Siehe textliche Festsetzung Nr. 10.2

Sonstige Planzeichen

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

  Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze
  - Cp — Carports
  - TGa — Tiefgarage
  - Tr — Transformatorenstation
- (4) — Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Zahl als Beispiel) Siehe textl. Festsetzung Nr. 9.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter

- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 166,39 m ü.NN — Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Vorhabenbezogenes Mischgebiet - MI 1 bis MI 6 (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind:

In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 (in der Planzeichnung schraffiert):

1. Wohnungen in Form von Boardingwohnen,
2. Beherbergungsbetriebe,
3. Geschäfts- und Büronutzung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Läden und sonstige Gewerbebetriebe.

Im Teilgebiet MI 4 (in der Planzeichnung schraffiert):

Büronutzung

In den Teilgebieten MI 3, MI 5 und MI 6:

Wohngebäude

In den Teilgebieten MI 1 bis MI 6:

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden per Planeinschrieb festgesetzt. Die Angabe erfolgt als Höhenangabe über NN (Normalnull). Als höchster Punkt des Gebäudes gilt der höchste Punkt des Daches. Sofern das Dach als Flachdach mit Attika ausgeführt wird, gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) kann ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Technische Aufbauten (Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Wärmepumpen und deren Einhausungen bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,00 m.

2.2 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa" festgesetzten Flächen wird die Höhenlage im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO (Geländeoberfläche) mit **169,45 m ü. NN** festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte als Teilgebiete MI 1 bis MI 6 festgesetzte Fläche.

Aufschüttungen, Böschungen oder Abgrabungen bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte als Teilgebiete MI 1 bis MI 6 festgesetzte Fläche.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,00 m für die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Vordächern, Rampen zum Gebäude oder Bauelementen und Verglasungen, die für den Schallschutz vor der Fassade oder neben dem Gebäude angebracht werden, ist zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

5. Tiefgaragen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit „TGa" festgesetzten Flächen zulässig.

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

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Zufahrten und Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nur in Form von Fahrradabstellanlagen, Paket/Postboxen und Möblierung zulässig.

Transformatorenstationen sind nur innerhalb der „Fläche für Transformatorenstation" zulässig.

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

7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: Überbaubare Grundstücksflächen nur für Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der mit „Ein- und Ausfahrt TGa" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen zur Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorgeschrieben, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschaden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.
- Vor einer Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen.
- Für die Zauneidechse sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen z.B. durch Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Rodung von Gehölzen, Mahd) und ergiebigen Nahrungshabitaten. Falls trotz der Vergrämungsmaßnahmen noch Tiere innerhalb des Baugebiets verbleiben, sind die Tiere zu fangen und in benachbarte Bereiche zu verbringen. Die Maßnahmen sind von einer fachkundigen Person durchzuführen.
- Bei Neu- und Umbauten sind je Gebäude mindestens drei Niststeine für Haussperling und Mauersegler einzubauen und Fledermausquartiere herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Für die spätere Beleuchtung des Projektes ist ein Konzept zu erstellen, in dem die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt wird. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z.B. für Käfer und Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z. B. eine Abstrahlung nach oben verhindert wird.

8.2 Oberflächenbefestigung

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

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

8.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen auf dem Grundstück zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mindestens 40 l pro Quadratmeter projizierter Dachfläche betragen. Dachflächen mit Dachbegrünung gemäß Nr. 10.3 bleiben hierbei unberücksichtigt. Mindestens 50 % des Anlagevolumens müssen der Abflussverzögerung dienen und sind gedrosselt (ca. 1,0 l/sec) an den Entwässerungskanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

Bereich 1

- An der Ostfassade von Gebäuden sind in allen Geschossen keine Fensteranlagen für schutzbedürftige Räume zulässig.
- Am östlichsten der südlich angeordneten Balkone ist im Osten eine massive Wand anzubringen.
- Als Verlängerung der Ostfassade am Rand der südlichen Dachgeschossterrasse ist eine massive Wand anzubringen.

Bereich 2

- An der Westfassade von Gebäuden sind in allen Geschossen keine Fensteranlagen für schutzbedürftige Räume zulässig.
- Am westlichsten der südlich angeordneten Balkone ist im Westen und Süden eine winkelförmige Teil-Balkonverglasung anzubringen.

Bereich 3

- An der Nordfassade von Gebäuden sind im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss und an der Ostfassade im Dachgeschoss keine Fensteranlagen für schutzbedürftige Räume zulässig.
- An der Ostfassade von Gebäuden sind im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss für Fensteranlagen schutzbedürftiger Räume vorgehängte Verglasungen („Prallscheiben") anzubringen.
- Als Verlängerung der Ostfassade am Rand der nördlichen Dachgeschossterrasse ist eine massive Wand anzubringen.

Bereich 4

- An der Westfassade von Gebäuden sind in allen Geschossen keine Fensteranlagen für schutzbedürftige Räume zulässig.

9.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w.ges}$ der Außenbauteile nach $R'_{w.ges} = L_a - K_{Raumart}$ nicht unterschreitet.

Dabei ist:

L_a	=	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2
$K_{Raumart}$	=	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$	=	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
$K_{Raumart}$	=	35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w.ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Hierbei sind die Werte für die jeweilige Gebäudefassade gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, 22.04.2022 heranzuziehen. Siehe nachfolgende beispielhafte Abbildungen für das 2. Obergeschoss:

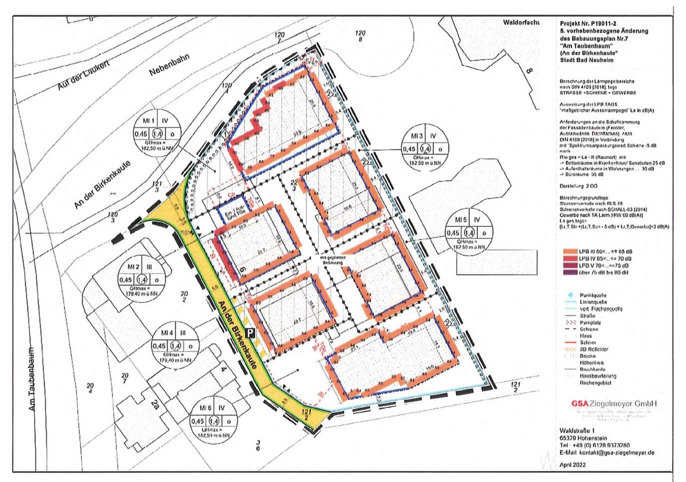


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (tags), GSA Ziegelmeyer GmbH, 2022

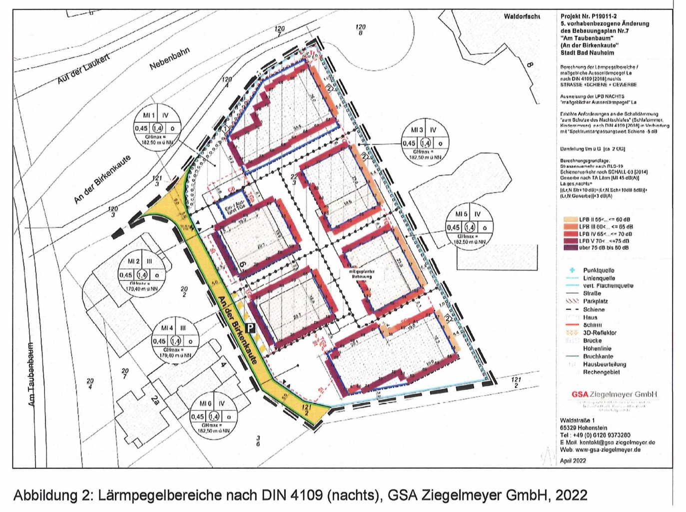


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (nachts), GSA Ziegelmeyer GmbH, 2022

Dabei sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Lärmbelastung auszulegen (Tageszeit/Nachtzeit), die die höhere Anforderung ergibt.

Aufgrund der Geräuschbelastung der Nachtzeit sind für die Raumgruppe Schlafen/ Kinderzimmer die erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen.

Die dann im Einzelfall erforderlichen Schalldämmungen R_w der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich ≥ IV empfohlen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

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

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturreich als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu begrünen.

Je angefangener 120 m² nicht versiegelter Freifläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang von mind. 18/20 cm) entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangener 50 m² nicht versiegelter Freifläche ist mindestens ein standortheimischer Strauch entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist, mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m, nicht zulässig.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit dem **Index 1** sind standortheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei gepflasterte Durchwegungen sind zulässig.

Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit dem **Index 2** ist eine Hecke aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit dem **Index 3** sind standortheimische Sträucher entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV. 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° und Dächer der Tiefgarageneinund ausfahrt sowie von Carports sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 8 cm). Ausgenommen sind Dachterrassen, technische Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten und Vordächer.

10.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Vegetationsschicht von durchschnittlich mindestens 50 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege und Plätze überdeckt sind.

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

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Dachform und -neigungen

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

1.2 Dachmaterialien und -farben

Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien, Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.3 Technische Aufbauten

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie einen Abstand vom Dachrand von mindestens 1,50 m, einhalten.

Wärmepumpen und deren Einhausungen auf dem Dach müssen mindestens einen Abstand zum Dachrand einhalten, der ihrer 1,5-fachen Höhe entspricht.

2. Fassadengestaltung

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

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

3.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder 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 10 cm haben.

Einfriedungen dürfen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,80 m und an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 0,25 m² sein. Bei Schriftzügen aus Einzelbausteinen ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

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.

Im Geltungsbereich ist ein Hinweisschild (Fläche 2 m² und maximale Höhe von 2,00 m) zulässig. Der Standort des Hinweisschildes ist dem Freiflächenplan zu entnehmen. Es wird auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen).

3.3 Abfallsammelanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

4. Anzahl der Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind mindestens 1,2 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

5. Fahrradabstellanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch geringere Größen von Fahrradabstellplätzen zulässig, sofern ein geringerer Platzbedarf nachweislich ausreicht, z.B. bei Ausführung von Fahrrad-Doppelparkersystemen in der Tiefgarage.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände sind generell zulässig. Diese sind zum Angleich an die Nachbargrenzen bzw. an die öffentlichen Verkehrsflächen vorrangig in Form von begrünten Böschungen mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.

Stützmauern zu Nachbargrundstücken oder zum Abfangen von Geländeversprüngen sind bis 60 cm Höhe zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in den Zonen IIIB und C des festgesetzten Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim.

Die in der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim für die Schutzzonen IIIB (qualitativer Schutz) und C (quantitativer Schutz) enthaltenen Verbote sind zu beachten.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

IV. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines römischen Marschlagers. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden.

Im Falle von Baumaßnahmen ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich.

Sollten bedeutende Reste der römischen Anlage auftreten dürfen diese durch die Bebauung nicht zerstört werden. Dann muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, unverzüglich anzuzeigen (§ 2 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

3. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikationsleitungen oder Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV-Leitungen, usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

4. Altstandort

Der Geltungsbereich ist in der Altflächendatei des Landes Hessens als Altstandort registriert. Das Grundstück in der Birkenkaute 6 in Bad Nauheim ist in der Altflächendatei unter der Schlüsselnummer 440.002.010-001.165 erfasst.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.

5. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Außenbeleuchtung:

Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

- Es wird empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.
- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 – 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60° C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- Für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
- Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

7. Hinweis auf eine ehemalige Lagerstätte

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Sollte die Überdeckung dieser Lagerstätte beseitigt werden, besteht die Möglichkeit einer CO_2-Ausgasung. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden.

8. Artenempfehlungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Larix decidua	Lärche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Liquidambar	Amberbaum

Solitärgehölze / Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Cornus in Arten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia in Arten	Deutzie
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Euonymus euorpaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Malus in Arten	Apfel
Prunus in Arten	Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes in Arten	Johannisbeere
Rosa in Arten	Rose
Salix in Arten	Weide
Sambucus in Arten	Holunder
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Spiraea in Arten	Spierstrauch
Viburnum in Arten	Schneeball

Bei der Auswahl der Arten und Sorten dürfen keine gefüllten (sterilen) Blütenformen verwendet werden. Das Nahrungsangebot an Nektar und Pollen für die Insekten steht im Vordergrund.

Es dürfen keine invasiven und potenziell invasiven Arten verwendet werden.

Immergrüne Gehölze sowie Nadelgehölze sollten als strukturgebende Elemente in aufgelockerter Form, im Hinblick als geschützter Aufenthaltsort bei Niederschlägen für Vögel und Kleinsäuger, verwendet werden.

V. Rechtsgrundlagen

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 gemäß § 51 HGO den Aufstellungsbeschluss gefasst-

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 03.08.2022 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2022 bis einschließlich 19.08.2022 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 12.09.2022 unterrichtet.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31. Jan. 2023 die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und darüber entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31. Jan. 2023 den Bebauungsplan, mit der darin enthaltenen Satzung gemäß 91 HBO 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 ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 15. Feb. 2023 [Stempel: STADT BAD NAUHEIM 12] [Unterschrift]
Klaus Kreß
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Feb. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, 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 20. Feb. 2023 [Stempel: STADT BAD NAUHEIM 12] [Unterschrift]
Klaus Kreß
(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 Flächennutzungsplanes 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 begründen soll, darzulegen.

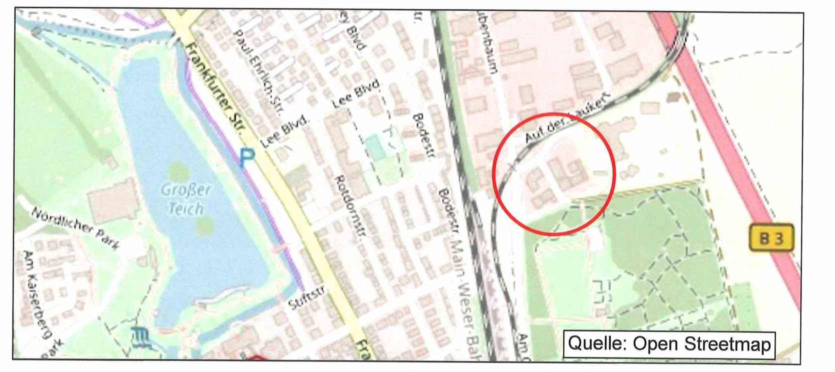
Auf die Voraussetzungen der Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2a VwGO wird hingewiesen.

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 Vermögensnachteile eingetreten 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Übersichtsplan

Ohne Maßstab



Stadt Bad Nauheim

5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Taubenbaum" (An der Birkenkaute)

0 5 10 20 30 50 m

Januar 2023 M 1:500

(6520-23-Endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de