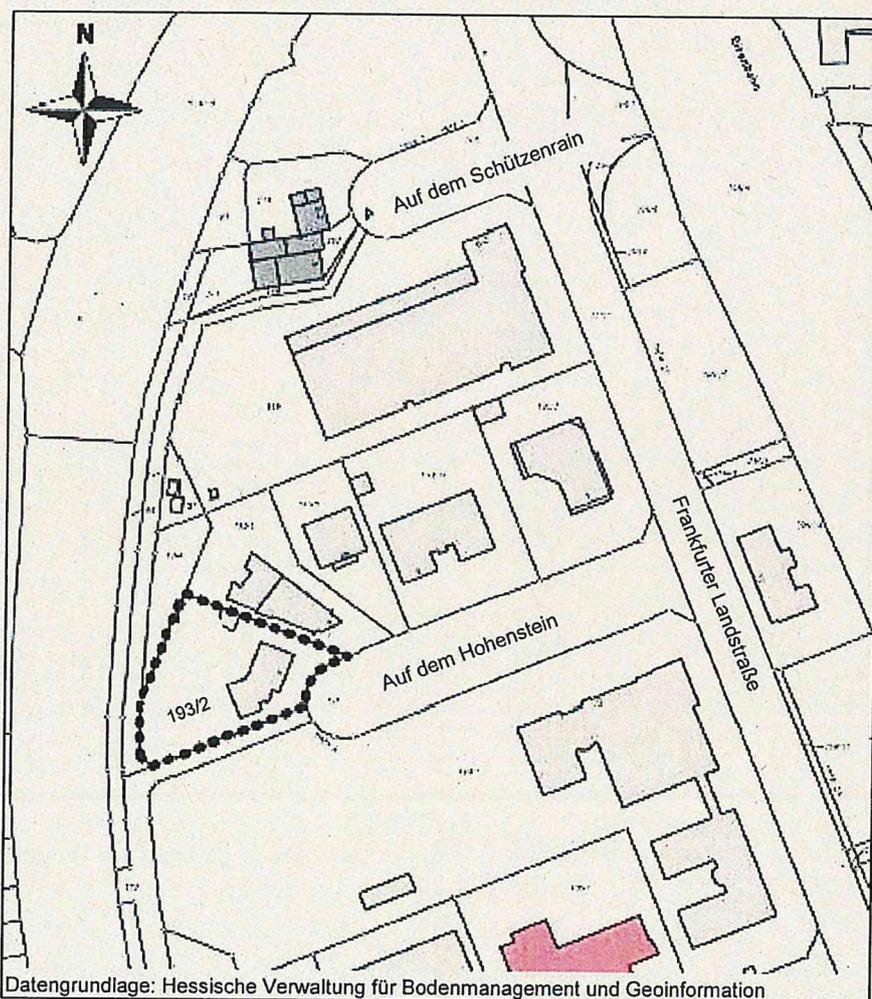




BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“



SATZUNG Januar 2023

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“ handelt es sich um einen **Textbebauungsplan**.

Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

VORBEMERKUNG

Die vorliegende 6. Änderung umfasst, die Aufnahme der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“ im ausgewiesenen „Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung Nr. 2 (GE-E2)“ bisher nicht zulässigen Anlagen für soziale Zwecke, als ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung von damit verbundenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus werden die Hinweise um Aussagen zum Artenschutz ergänzt sowie die Ausführungen zur Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) konkretisiert.

Alle sonstigen bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“ gelten weiterhin unverändert fort.

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst das Flurstück 193/2, Flur 11 in der Gemarkung Bad Nauheim des inkraftgetretenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“.

TEIL A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GE – E2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen Nr. 2:

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, wenn sie mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)*
- 2. Baulich integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

3. Anlagen für soziale Zwecke

Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kursiv: Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain

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

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65), die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum wie warmweißes Licht (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo, Anstrahlen von Gewässern und Vegetation), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungs- bzw. Betriebszeit zu begrenzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

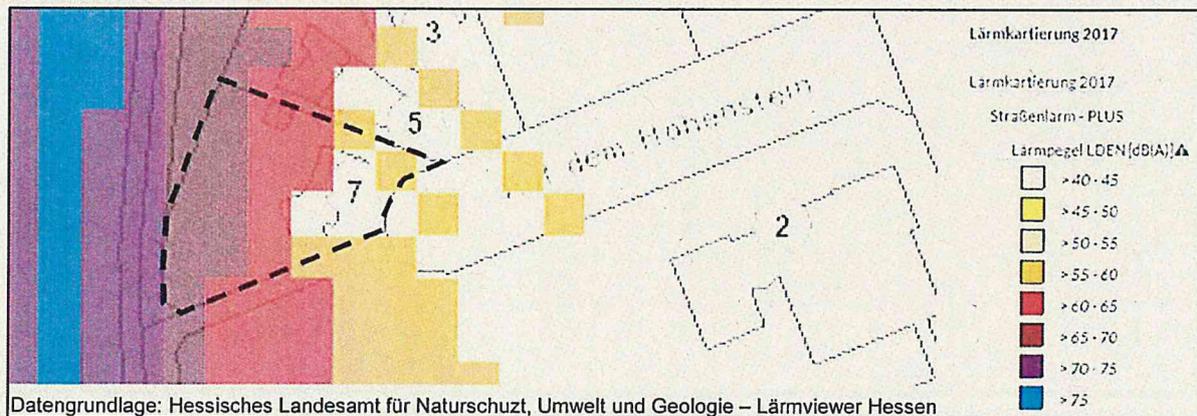
Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern sich aus weiteren den jeweiligen Betrieb betreffenden rechtlichen Vorgaben (z. B. Technische Regeln für Arbeitsstätten) keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollen nicht überschritten werden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

Der schalltechnischen Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Schützenrain“ (schalltechnische Stellungnahme vom 16.05.2022, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt) sind jene Bereiche zu entnehmen, in denen der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, von 65 dB(A) für Gewerbegebiete überschritten wird.

Sofern Nebenanlagen oder Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt in diesem Bereich angelegt werden, ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,00 m über der geplanten Geländehöhe zu errichten und beidseitig zu begrünen. Der vorhandene Grünbestand ist, sofern möglich, in den Lärmschutzwall zu integrieren.



TEIL D – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Bauverbotszone

Im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 3 gemessen, sind Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 sowie Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig.

Kursiv: Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“

TEIL E – HINWEISE

Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 39 bis 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Bauausführung durchweg sicherzustellen.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des EnergiesicherungsG und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 3.6.2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Verbesserung der politischen Teilhabe ausländischer Einwohner*innen an der Kommunalpolitik sowie zur Änd. kommunal- und wahlrechtl. Vorschriften vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

30. Juni 2022, Bekanntmachung: 30. Juli 2022

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Möglichkeit zur Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

1. August 2022 – 12. August 2022, Bekanntmachung: 30. Juli 2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

12. September 2022 – 14. Oktober 2022, Bekanntmachung: 2. September 2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Anschreiben: 8. September 2022, Frist: 14. Oktober 2022

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

31. Januar 2023

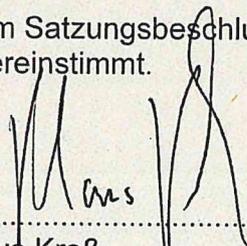
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Januar 2023 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 15. Feb. 2023




Klaus Kreß
(Bürgermeister)

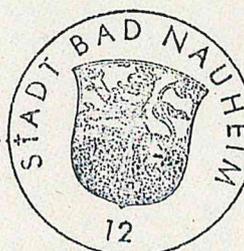
Bekanntmachung

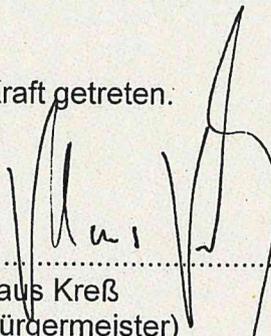
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Feb. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 20. Feb. 2023




Klaus Kreß
(Bürgermeister)