



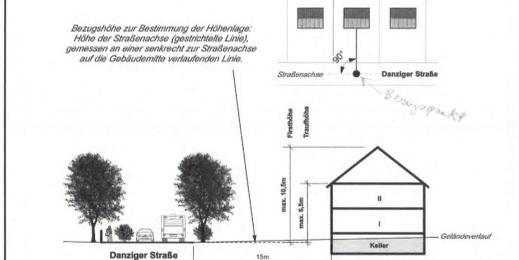
Table with 6 columns: Art der baulichen Nutzung, WA-Nr., GRZ, GFZ, Bauweise, Vollgeschosse, Gebäudehöhe (ü. NN). Rows 1-6.

RECHTSGRUNDLAGEN Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011), die Baunutzungsverordnung (BaunVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzuchtverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
1.2.1 Im Bereich WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,5 m nicht überschreiten.

Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen und deren Höhenlage im Teilbereich WA 1



- 1.2.2 Die in den Bereichen WA 2 – 6 festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (ü.NN) beziehen sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlage (Dachhaut).

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 In den Teilbereichen WA 2 – 6 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
2. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

- 1.4.1 Garageschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.
1.4.2 Garageschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

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

- 1.5.1 In den Bereichen WA 2 – 6 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)

- 1.6.1 Abweichend von § 6 Abs. 5 HBO beträgt in den Bereichen WA 2 – 6 die Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H, die Tiefe der Abstandsflächen muss mindestens 3 m betragen.

1.7 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.7.1 Im Bereich WA 1 müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenfläche aufweisen.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.8.1 Im Bereich WA 1 ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
1.8.2 Im Bereich WA 2 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

1.8.3 Für die Bereiche WA 3 bis WA 6 gelten folgende Regelungen: Teilbereiche höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude

Table with 2 columns: WA-Nr., Anzahl Wohneinheiten. Rows WA 3 (9), WA 4 (11), WA 5 (11), WA 6 (13).

- 1.8.4 Von den Bestimmungen in Ziff. 1.8.3 können geringfügige Abweichungen zugelassen werden sofern die Gesamtzahl der Wohneinheiten für die Bereiche WA 3 – WA 6 insgesamt 44 Wohneinheiten nicht überschreitet.

1.9 Anschluss der Baugebiete an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.9.1 Als Anschluss für die Bereiche WA 3 – WA 6 wird die Straße „Am Kaiserberg“ festgesetzt.

1.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.10.1 In den Bereichen WA 2 – 6 sind innerhalb der als „Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Garageschoss [GG]“ umgrenzten Flächen je Wohngebäude ein Garageschoss zu errichten. Die nach Festsetzung Nr. 2.6 erforderlichen Stellplätze sind in den festgesetzten Garageschossen nachzuweisen.

1.11 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.11.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.12.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
1.12.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
1.12.3 Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdrainagefähig zu befestigen.
1.12.4 Die Anzahl der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchstandorten ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Abweichungen von den Standorten sind zulässig.
1.12.5 Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und durch die kronenschüssige Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen zu gliedern.
1.12.6 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 20 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Baukörper (Staffelgeschosse) gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Die Außenwände von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, müssen sich in Material oder Farbe gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen. Im Bereich WA 1 wird das Staffelgeschoss auf der Nordseite plaziert.

2.2 Dachform und -neigung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Im Bereich WA 1 sind nur Flach-, Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansarden-, Tonnen-, Pult- und Krüppelwalmdächer sind in allen Baugebieten unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 35°.

2.3 Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Die Dachneigung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig. Eine Dachbegrünung ist allgemein zulässig.

- Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, 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 Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie das jeweiligen Gebäudedach liegen.
Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig. Aus Gründen des Klimaschutzes können Solaranlagen hiervon ausgenommen werden.

2.4 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenwände der Wohnschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

2.5 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

- Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:
• Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietsüblichen Laubgehölzen,
• Holzzaune oder Drahtgitterzaune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
• Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

2.6 Anzahl der Stellplätze gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

- In den Bereichen WA 2 – 6 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im Bereich WA 1 sind den Garagen oder Carports vorgelagerte Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

2.7 Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Im Bereich WA 1 sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

2.8 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

- In den Bereichen WA 2 – 6 sind die Garageschosse vollständig mit Erde zu überdecken. Die künftige Geländeoberfläche ist mit weich ausgezogenen Böschungen zu modellieren.

- Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern mit einer Höhe von höchstens 0,8 m zulässig. Diese Stützmauern sind zu begrünen; davon ausgenommen sind Stützmauern aus Naturstein. Pflanzsteine und Böschungssteine sind unzulässig.

2.9 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 qm je Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahrten sowie bewegliche Schaulabänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HalBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.4 Heilquellenschutzgebiet

- Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gem. Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgelegten Heilquellenschutzgebiets; hierin in der Zone IIb zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die in § 3 der o.g. Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote sind zu beachten.

3.5 Zeitliche Beschränkung für Rodungsmaßnahmen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Rodungen und der Abriss des Gebäudes nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

3.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

- Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

- Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke, „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

3.8 Sicherung der Bodenfunktion / Einbringung von Abbruchmaterial

- Es ist beabsichtigt das Abbruchmaterial aus der Harvey-Klinik als Auffüllmaterial für die Gelandemodellierung zu verwenden. Hinsichtlich der Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie Anforderungen an die Probennahme, Analytik und Qualitätssicherung ist die hierzu erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) zu berücksichtigen. Bei baulichen Maßnahmen, welche die Bodenfunktion betreffen können, sind die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HalBodSchG) zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 4.1 Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Acer platanoides, Fraxinus excelsior
4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume: Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica
4.3 Sträucher: Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Ribus spec., Rosa canina, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung: Clematis - Arten, Hedera helix, Parthenocissus quinquefolia, Lonicera - Arten, Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicklen zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 29.11.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 "Am Kaiserberg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.05.2012.

FRÜHZEITLICHE UNTERRICHTUNG

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.05.2012.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2012 gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom einem Monat aufgefordert.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 06.10.2012.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 31.01.2013 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 06. Feb. 2013 Häuser (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 8.2.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 1. Feb. 2013 Häuser (Bürgermeister)

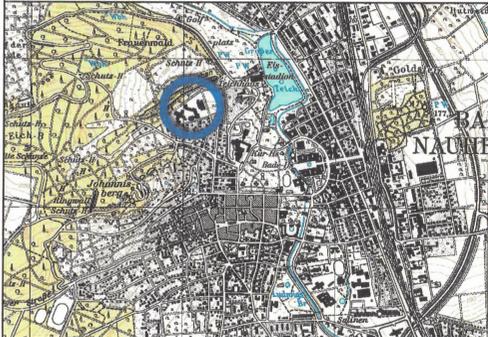
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans unbeachtlich werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden ist. Ebenfalls unbeachtlich werden eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Entsprechendes gilt, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNG

Gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind und er die Fälligkeit des Anspruchs schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen innerhalb der in § 44 Abs. 4 BauGB näher bezeichneten Frist herbeiführt.

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 46 "Am Kaiserberg" - Bauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Stand: Dezember 2012 Maßstab 1 : 1.000

bearb.: Kind / Hausmann gez.: Blinn gepr.: Hausmann

Auftragnehmer: SP PLUS in Kooperation mit: Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau

Contact information for SP PLUS (Wingerstraße 28, 61231 Bad Nauheim) and Groß & Hausmann (Bahnhofsweg 22, 35096 Weilmar).