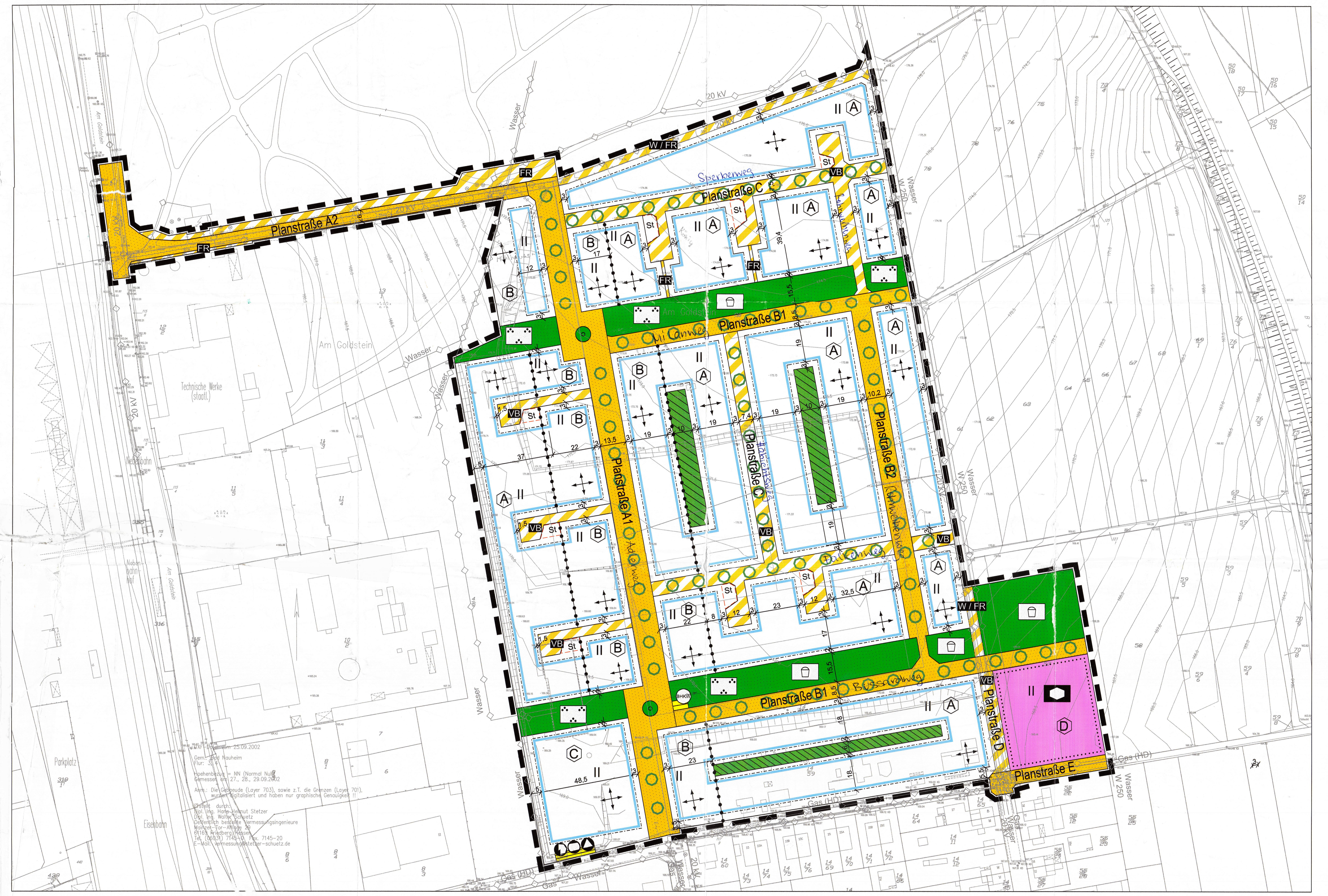


Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

BAUGEBIET	NUTZUNGSART	NUTZUNGSMASS GRZ	NUTZUNGSMASS GFZ	BAUWEISE
A	WA	0,3	(0,6)	a1
B	WA	0,4	(0,8)	a2
C	MI	0,4	(0,8)	a2
D	[Symbol: Sozialen Zwecken dienende Gebäude]	0,4	(0,8)	o

WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI — **MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

II — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II
zulässige Traufhöhe	Max. 7,0
zulässige Firsthöhe	Max. 12,5

Der Bezugspunkt ~~ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes.~~

0,3 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,3

(0,6) — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
z.B. GRZ 0,6

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9-Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a1 — **ABWEICHENDE BAUWEISE NR.1** (§22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.

a2 — **ABWEICHENDE BAUWEISE NR.2** (§22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von 27 m errichtet werden.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN
Nebengiebel mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).

St — Stellplätze / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO). Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung ist ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind maximal 2 Stellplätze / Carports im Vorgarten bzw. seitlichen Bauwich zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

W — **WIRTSCHAFTSWEG**

FR — **FUSS- UND RADWEG**

VB — **VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ABFALL (Recyclingbehälter)

ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

GAS (Gasreglerstation)

BHKW — **ENERGIEZENTRALE** (Blockheizkraftwerk)

FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

KLEINKINDERSPIELPLATZ

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in dezentrale, auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu versickern. Alternativ kann zur Niederschlagsversickerung ein Mulden-Rigolen-Systeme verwendet werden, die Versickerungsfähigkeit ist dabei durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mind. 20 l/m versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Erschließungsflächen etc.) betragen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist gem. DIN DVGU-Bestimmungen vorzunehmen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenentwässerung) ist zulässig. Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

Für die westlich der Planstraße A1 gelegenen Baugebiete sind in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zu verwenden, die z.B. in einen Fensterrahmen integriert werden kann. Da pro Schlafraum eine Lüftungseinrichtung ausreichend ist, ist in diesem Falle nur ein Fensterrahmen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen.

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn diese zur Nahwärmeversorgung eingesetzt werden. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind mindestens 20% dieser Fläche gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

DACHBEGRÜNUNG
Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen extensiv zu begrünen.

EINFRIEDUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN
In der Planstraße A1 sind in durchschnittlich 12 m Abstand beidseitig hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

In den Planstraßen B1, B2 und C sind in durchschnittlich 12 m Abstand einseitig hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
Auf den Platzflächen in der Planstraße A1 sind hochstämmige Laubbäume der Art Acer platanoides - Spitzahorn anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang 25/30 cm zulässig.

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG
Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Wege sind die Flächen als Wiesenflächen anzulegen und je angefangene 100 qm Wiesenfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nach den textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

PFLANZLISTE

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus mas	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Paffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cartharica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cineria	Grau-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf privaten Bauflächen (Baugrundstücken) zu dulden.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 55 und § 56 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

DACHGESTALTUNG
Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

DACHDECKUNG
Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen rot oder anthrazit sowie Falzbleche und Glas zulässig; eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

FASSADENGESTALTUNG
Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis 1,2 m Höhe, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen, in Kombination mit Zäunen bis 1,20 m Höhe;
- Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis insgesamt 1,2 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen außerhalb der Baugrenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKS-, FREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig.
Mülltonnen / Mülltonnenplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C KENNZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

GEOGENE GRUNDBELASTUNG
Das Staatliche Umweltamt Frankfurt weist darauf hin, dass durch verschiedene Schwermetalle am Standort Bad Nauheim eine geogene Grundbelastung vorliegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgefundene geogen bedingte, auf die kiesigen Schichten konzentrierte Arsenbelastung überschreitet gem. Untersuchung (Gutachten zum Industriestandort Vergölst GmbH & Co KG von E-COSYSTEM SAXONIA GmbH vom 21. Januar 2002) in ca. 1/3 der entnommenen Bodenproben den Prüfwert nach BbodSchV. Sie entstammt nicht einer schädlichen Bodenveränderung und ist im Allgemeinen durch Auffüllmassen oder eine Schluffschicht abgedeckt.

Die Gefahr einer Ausbreitung im Boden, Gewässer und Luft ist entsprechend des minimalen mobilen oder mobilisierbaren Anteiles sehr gering. Eine Nutzung des Geländes für Wohnen ist unbedenklich, wenn bei einer Geländenivellierung die Freiflächen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben laut BBodSchV mit unbelastetem Boden abgedeckt werden.

BODENABDECKUNG
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

Bei Geländenivellierung sind die Freiflächen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben lt. BbodSchV mit unbelastetem Boden abzudecken.

Für Tiefbauarbeiten sind bei einem Verbleib der Bodenmassen auf dem Gelände keine weiteren Anforderungen zu beachten, während für einen Abtransport im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit der LAGA-Z2 Wert für Arsen von 150mg/kg überschritten wird. Nach Durchführung der Tiefbauarbeiten ist der natürlich anstehende Boden mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken.

Auf Flächen, auf denen der vorhandene Boden frei zugänglich ist (z.B. im Bereich unbefestigter Freiflächen), ist eine Sicherung durch Abdeckung in einer Mindestdicke von 10 cm unbelastetem Boden vorzunehmen.

Für Kinderspielbereiche auf Privatgrundstücken und Hausgärten ist eine Abdeckung in einer Mindestdicke von 30 bis 35 cm vorzunehmen, sofern nicht gesondert nachgewiesen wird, dass dort der oberflächennahe Boden unbelastet ist.

Bei öffentlichen Kinderspielplätzen ist grundsätzlich eine flächenbezogene Einzeluntersuchung vorzunehmen. Bei Überschreitung des Prüfwertes von 25 mg/kg Arsen ist ein Bodenaustausch bis mindestens 35 cm Tiefe vorzunehmen.

TEIL D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III b bzw. quantitativen-Zone B 2 des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim bzw. der Änderung dieser Verordnung vom 01.07.1988. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

TEIL E HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

BÖSCHUNG

HÖHENLINIE / HÖHENPUNKTE

BEMASSUNG

BESTEHENDE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN:
WASSERLEITUNG

GASLEITUNG

GASLEITUNG (HOCHDRUCKLEITUNG)

STROMLEITUNG (20 KV)

BEBAUUNGSVORSCHLAG
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Bebauungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

LANDSCHAFTSPLAN
Der dem Bebauungsplan beigefügte Landschaftsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

FREIFLÄCHENPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 10 BauVorlV0 ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Es ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu meiden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
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.

ALTLASTEN
Werden im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist gemäß § 19 HAlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

BODENAUSHUB
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

ZISTERNEN
Die Zisternengröße (mind. 20 l Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belangen bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4. Februar 1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu berücksichtigen.

VERSICKERUNG
Gem. § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vermässung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative nach § 42 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative –ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen- sie wählt.

Wasserversorgungsanlagen (d.h. auch Erschließungen), die für einen Wasserbedarf von 20 m³ und mehr pro Tag bemessen sind, sind nach § 50 HWG genehmigungsbedürftig. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vorab beim Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt (Dez. 14)- zu stellen.

Sofern eine Versickerung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises erforderlich. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mind. 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Den Bauherren wird empfohlen, die max. möglichen (natürlichen) Grundwasserstände unter Berücksichtigung aller möglichen Randbedingungen (z.B. extreme Nassjahre, Abschaltung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen) zu ermitteln, um die max. möglichen Tieflagen von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) an Gebäude im Plangebiet festzustellen.

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
Es wird empfohlen, in den Baugebieten eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume vorzusehen, die z.B. in einen Fensterrahmen integriert werden kann.

Da pro Schlafraum eine Lüftungseinrichtung ausreichend ist, ist in diesem Falle nur ein Fensterrahmen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen.

Für die westlich der Planstraße A1 gelegenen Baugebiete wird diese Schallschutzmaßnahme textlich festgesetzt.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl I S. 2850/2852)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013),

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl I 1999, S. 1554)

Verfahren

ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Landrat des Wetteraukreises, Katasteramt

Friedberg, den 09. DEZ. 2003 .... (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.01.02 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 25.01.03 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003 .... Rohde (Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.01.03 bis 14.02.03 durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003 .... Rohde (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.03 bis 21.02.03 durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 04.08.03 unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003 .... Rohde (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.06.03 dem Entwurf [redacted] des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf [redacted] mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.08.03 bis einschließlich 05.09.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003 .... Rohde (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 20.11.03 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003 .... Rohde (Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk
Genehmigt
am 22.12.2003
Az.: III 31.2-61d02/01-67
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... 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 .... Rohde (Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,
2. Mängel der Abwägung

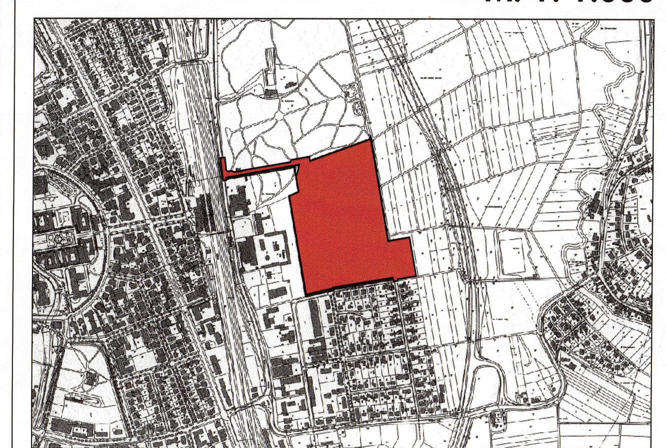
sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNG

Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Enschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung ber Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebnung 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 des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 48
'Am Goldstein'
mit integriertem Landschaftsplan

M. 1: 1.000



Data-Street-Eingabe am 19/02/2004 unter weiß 23

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldenserstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868 Okt. 2003