Bad Nauheim, Bebauungsplan Nr. 53 'Erweiterung Am Goldstein'

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude lt. Kataster
- 18,07 Bemaßung in Metern
- 167 Nachrichtliche Übernahme der Höhenlinien aus Vermessung Ing.-Büro Schütz & Vollmer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

WA	
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	GRZ 0,3 GFZ 0,6	II	Art der baulichen Nutzung Vollgeschosse
Gebäudehöhen	TH ≤ 7,00 m FH ≤ 10,50 m	E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Planzeichenerklärung/ Textliche Festsetzungen

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)

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 1 Abs. 3, § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen.

ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

GRZ 0,3 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,3

GFZ 0,6 **Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 BauNVO)
GFZ 0,6

II **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
Höchstzahl der Vollgeschosse II

Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß §16 i.V.m. §18 BauNVO durch Traufe und Firsthöhe als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt.

TH ≤ 7,00m Traufhöhe
Maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m

Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und der Trauflinie bzw. der Attika (Flachdach). Bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.
Als Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.
Bei Pultdächern darf die untere Traufe diese maximale Traufhöhe nicht überschreiten.
Hinweis: Es bestehen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Zurücksetzen des Staffelgeschosses und zur Höhe des Sockels.

FH ≤ 10,50m Firsthöhe
Maximal zulässige Firsthöhe 10,50 m

Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt (§18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Traufe und Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

O **offene Bauweise** (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

E **Nur Einzelhäuser zulässig**

Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

Zulässige Hauptfirstrichtung, bezogen auf den eingetragenen Grundstücksvorschlag
Die zulässigen Hauptfirstrichtungen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen. Wenn bauliche Anlagen innerhalb von unterschiedlichen Firstrichtungen liegen, dann soll für die jeweilige bauliche Anlage die Firstrichtung herangezogen werden, die für den größeren Teil der baulichen Anlage gilt.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1, 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen, auch wenn diese nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Es sind maximal 2 Garagen oder Carports je Wohngebäude zulässig. Allgemein ist ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

FÜHRUNG DER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Mindest-(schutz)abstände zu Bauwerken und anderen Leitungen sowie Sicherheitsstreifen (Sch 2- und Arbeitsstreifen) sind einzuhalten (siehe DVGW W 400-1, W 400-2, 40L-3 und GW 125).

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

FR **Fuß- und Radweg**

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

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 **Neuanlage einer Streuobstwiese ('M1')**

Die Pflanzfläche 'M 1' ist als Wiese anzulegen, die maximal 2x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09., gemäht werden darf; das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden. Je 200 qm Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer Lokalsorte (Wildsorte) zu pflanzen. Es ist dabei ein Verhältnis von 80% Apfelbäume, 10% Birnenbäume und 10% sonstiger Obstsorten anzusetzen. Die Herstellung einer geeigneten Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr in die Feldflur Richtung B3a ist zulässig. Zur Oberflächenbefestigung sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist sind durchgängig mit einem 5,00 m breiten Leitungsrecht einschließlich des Rechts des Zugangs zur Unterhaltung der Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Die Leitungen sind für Wartungen und Reparaturen zugänglich zu machen.
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Mindest-(schutz)abstände zu Bauwerken und anderen Leitungen sowie Sicherheitsstreifen (Schutz- und Arbeitsstreifen) sind einzuhalten (siehe DVGW W 400-1, W 400-2, 400-3 und GW 125).

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE ODER SONSTIGER TECHNISCHER VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile (wie z.B. Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen etc.) von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" von November 1989 Kapitel 5, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 einzuhalten.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, welche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 einhalten.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a 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 zu pflanzende 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.

Einfriedungen
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Besondere Pflanzfestsetzungen

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Verkehrsflächen
In den Planstraßen A, B, C und D sind in durchschnittlich 12 m Abstand einseitig hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 zulässig.

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

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

UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 18-21 BnatSchG)

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sowie für die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 3, Flurstücke 51/2, 59/5, 59/6, 67, 68, 69/1, sowie Flur 4, Flurstück 73/4 wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nachstehende Zuordnungsfestsetzung getroffen:
Dem Eingriff der privaten Eingriffsträger (Baugrundstücke) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 66 % der Maßnahmen zugeordnet. Dem Eingriff der öffentlichen Eingriffsträger (Verkehrsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 35 % der Maßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135 a-c BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Bad Nauheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen durchzuführen.

SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE DIE VERWENDUNG VON HEIZUNGSARTEN UND BRENNSTOFFEN

Aufgrund § 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. S. 662) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 HBO)

Sockelhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) des Erdgeschosses darf zur Straßenseite maximal 0,50 m über den Höhenbezugspunkt (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) hinausragen, gemessen in der Mitte der Fassade.

Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge 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 des jeweiligen Gebäudeteils liegen.
Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

Dachüberstände

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.
Bei Walmdächern darf der Dachüberstand an der Traufe, bei Pultdächern am First bis zu 1,00 m betragen.

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 bzw. engobierte Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Baukörper

Staffelgeschosse müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Staffelgeschosse müssen sich in Material oder Farbe gegenüber dem Hauptbaukörper absetzen.

Solaranlagen

Diese Vorschriften gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis insgesamt 1,2 m Höhe.

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

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen über mehr als 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Kellerzugangstreppen.
Großflächige Geländemodellierungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Geländemodellierungen sind als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen und Abfallbehältnisse

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

VERWENDUNG BESTIMMTER HEIZUNGSARTEN UND BRENNSTOFFE
(§ 81 Abs. 2 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung zugelassen.
Dies gilt nicht für zusätzlich zur Heizung eingerichtete Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht zur regelmäßigen Beheizung der Gebäude und/oder Warmwasserbereitung dienen. Ebenso sind Kollektoranlagen zur solaren Erwärmung von Brauchwasser und zur Heizungsunterstützung zulässig.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG)

ANLAGE ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mind. 20 l pro Quadratmeter überdachter Grundfläche betragen.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschmutzten Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die bebaute Bodenzone (z.B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.
Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
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 (StAnz. 48/1984 S. 2352).
Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

Freiflächenplan
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 10 BauVorlVO 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
Da im nördlichen Teil des Plangebietes in einer archäologischen Erkundung vorgeschichtliche Funde festgestellt worden sind, ist eine archäologische Untersuchung während der Erschließungs- und Baumaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten rechtzeitig - mindestens zwei Wochen vor Baubeginn - der archäologischen Denkmalpflege des Wetterauekreises mitzuteilen.

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 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetterauekreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). 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 Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauekreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

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.
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, sind die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 sowie die Hinweise und Empfehlungen von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13.05.2002 ab S. 1783, zu beachten und anzuwenden.

Temporäre Lagerung von Bodenaushub
Die auf dem Flurstück 73/4 befindliche zwischengelagerte Bodenmiete in einer Großenordnung von 900 cbm wird entsprechend des Bauantrag mit dem Az.: 03172-06-B-0002 im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 3, auf den Flurstücken 51/2, 69/1 sowie Flur 4, Flurstück 73/4 eingebaut. Dazu wird der humose Oberboden abgeschoben, der Bodenaushub in gleichmäßiger Stärke aufgetragen und anschließend mit Oberboden abdeckt. Auf den somit hergestellten Flächen erfolgt anschließend die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

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. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen. 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.

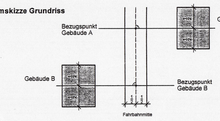
Versickerung
Gemäß § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser darf aus Gründen des Heilquellenschutzes nur für weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen , Terrassen etc.) oberflächlich über die belebte Bodenzone (Mulden o.ä.) erfolgen. Eine punktuelle Versickerung über Schachtbauwerke ist gemäß Verbot der Schutzverordnung nicht zulässig.
Sofern eine Versickerung vorgesehen wird, kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetterauekreises erforderlich sein.
Den Bauherrn wird empfohlen, die max. möglichen (natürlichen) Grundwasserstände unter Berücksichtigung aller möglichen Randbedingungen (z.B. extreme Nässjahre, Abschätzung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen, anthropogene Schadstoffbelastungen des Bodens) zu ermitteln, um die max. möglichen Tieflagen von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) an Gebäude im Plangebiet festzustellen.

Ausgleichsflächen
Der entsprechend der Bilanzierung des Grünordnungsplans (GOP) ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen wird in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 3, auf den Flurstücken 51/2, 59/5, 59/6, 67, 68, 69/1, sowie Flur 4, Flurstück 73/4 durch die Stadt Bad Nauheim umgesetzt. Alle Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Bad Nauheim.
Die Durchführung dieser Kompensationsmaßnahmen wird mit dem Wetterauekreis, Untere Naturschutzbehörde vertraglich vereinbart (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

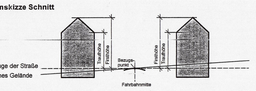
Kompensationsmaßnahme: Neuanlage Feldgehölz
Der Deckungsanteil heimischer Baumarten (entsprechend Pflanzliste) soll mindestens 50 % betragen. Aufwuchs und Bestand an standortfremden Gehölzen ist dauerhaft zu unterbinden bzw. zu entfernen. Zur Pflege der Strauchschicht werden randständige Bäume in regelmäßigen zeitlichen Abständen (5 Jahre) auf den Stock gesetzt oder teilweise entastet um eine Belichtung der Strauchschicht zu gewährleisten. Der Deckungsanteil der Strauchschicht soll 10 % nicht unterschreiten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zur Sicherung des Bestandes, mindestens jedoch zwei Jahre lang, ordnungsgemäß zu pflegen und vor Wild- und Weideverbiss zu schützen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme: Neuanlage Streuobstwiese
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09., gemäht werden dürfen; das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden. Je 200 qm Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer Lokalsorte (Wildsorte) zu pflanzen. Es ist dabei ein Verhältnis von 80% Apfelbäume, 10% Birnenbäume und 10% sonstiger Obstsorten anzusetzen.
Die Herstellung einer geeigneten Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr in die Feldflur Richtung B3a ist zulässig. Zur Oberflächenbefestigung sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

Systemskizze Grundriss



Systemskizze Schnitt



ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1 PFLANZLISTE

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Alnus glutinosa	Rot - Erle, Schwarz - Erle
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
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	Pafflenhütchen, Gem. Spindelbaum
Fagus sylvatica	Rot - Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Holz-Apfel in Sorten: 'Gackisapfel' 'Ditzels Rosenapfel' 'Heucheimer Schneeapfel'
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Rhamnus cartharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
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

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I. S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 d. Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBL. I, S. 548)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBL. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBL, I, S. 619) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)
7. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBL. I S. 1269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBL. I, S. 548)
8. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBL I 1999, S. 1554)

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird besche