

Bebauungsplan Nr. 57 'Östlich der Goldsteinstraße'



Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 3, § 4 I V.m. § 1 Abs. 5, § 6 u. 9 BauVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ausnahmeweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauVO zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen
- Ausnahmeweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauVO zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauVO folgende bauliche Anlagen:
- Schank- und Spielwirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Industriebetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauVO)

GRZ 0,3

- WA : GRZ 0,3
- In dem gemeinsamen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauVO durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
 - Baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück inhaltlich unterteilt ist
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

GRZ 0,6

- WA : GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse:**
- Höchstzahl der Vollgeschosse II
- 2.4 Höhe der baulichen Anlage:**
- Die zulässige Höhe der baulichen Anlage ist gemäß § 19 I V.m. § 18 BauVO durch Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

2.4.1 Traufhöhe:

II Maximal zulässige Traufhöhe: 7,00 m

Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Traufhöhe bzw. der Attika (Flachdach).

Als Traufhöhe ist die Schräkthöhe zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachtraufe zu verstehen.

Bei Puttsdächern ist die untere Traufhöhe maßgebend. Bei Flachdächern entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelfachwerke als Traufhöhe die Oberkante der Geschossoberkante des obersten Vollgeschosses.

2.4.2 Firsthöhe:

II Maximal zulässige Firsthöhe: 10,50 m

Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachtrauf. Bei Puttsdächern ist die obere Traufe maßgeblich.

2.4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) des untersten Vollgeschosses darf zur Straßenseite maximal 0,50 m über den unteren Bezugspunkt hinausragen, gemessen in der Mitte der Fassade.

2.4.4 Maßgebender Bezugspunkt (§ 19 Abs. 1 BauVO)

Maßgebender Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe und zur Höhenlage der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen anliegender öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

WA : offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauVO bestimmt.

Die zulässigen Hauptfächrichtungen der Gebäude (Längsachsen bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach oder Puttsdach ab einer Neigung von 10°) sind gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die straßenseitigen Außenwände müssen im allgemeinen Wohngebiet müssen parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, die das Grundstück erschließt, errichtet werden. Untergeordnete Gebäudeanteile wie Treppenhäuser, Balkone usw. können ausnahmeweise davon abweichen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Je Wohngebäude sind im WA maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 8 BauVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze müssen nach allen Seiten einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

6. Verkehrsflächen und Verkehrsfahnen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsanlagen zum Schutz von Leitungen zu beachten. Befestigungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, Einzahlungen und Mauer sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Mindest-schutzabstände zu Bauwerken und anderen Leitungen sowie Sicherhaltungsflächen (Schutz- und Arbeitsstreifen) sind einzuhalten (siehe DVGW W 400-1, W 400-2, 400-3 und GW 125).

8. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbereiche (wie z.B. Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen etc.) von Aufenthaltsräumen sind im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" von November 1989 Kapitel 5, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II nach der Tabelle 5 der DIN 4109 vom November 1989 mindestens einzuhalten. (Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, liegt bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim zur Einsicht bereit).

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II nach der Tabelle 5 und 9 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" von November 1989 einhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Mittelschwerer Außenbereich in dB(A)	Raumarten	Belastungsindeks in dB(A)	Belastungsindeks in dB(A)
1	I	55 bis 65	35	30	30
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	55 bis 60	40	35	30
4	IV	65 bis 70	45	40	35
5	V	70 bis 75	50	45	40
6	VI	75 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

1. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Beim Nachweis niedrigerer Lärmpegel kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausnahmeweise abgesehen werden.

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

10.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zufahrten, Stellplätze, Garten- und Grünanlagenwege, Hof- und Terrasseneinfassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, Splittsteine, wasserpermeable Decken, breittreilige Platten oder Klinkerplatten.

10.2 Verwendung von Düngemitteln

Düngemittel sollen in möglichst geringer Dosierung und bedarfsgerecht angewendet werden, auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln soll verzichtet werden.

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

11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

11.1.1 Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als grünländliche Grünflächen zu gestalten. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen.

11.1.2 Einfriedungen

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

11.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

11.2.1 Randliche Eingrünung

Ordnungsnummer A1

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Ordnungsnummer A1 zum Anpflanzen ist eine 8-reihige Pflanzung mit einer Pflanzreihe (Reihen-Pflanzungsabstand) von 1,5m aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (2. Ordnung gemäß der Pflanzliste) anzulegen. Der Baumstamm in der Pflanzung soll mindestens 20% betragen.

Ordnungsnummer A2

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Ordnungsnummer A2 zum Anpflanzen ist eine einreihige Pflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (2. Ordnung gemäß der Pflanzliste) anzulegen.

11.2.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag in die Planzeichnung Straßenbegrenzungslinie Bäume und Sträucher in der Pflanzung festgesetzt. Es dürfen ausschließlich für die Überstellung von Straßenverkehrsflächen geeignete Bäume verwendet werden.

Verletzungen der Baumstämme durch Planierung sind in der Achse der Baumreihe entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit, der Führung von Versorgungsleitungen oder der Grundstückserschließung möglich, sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 m Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume und Sträucher sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern sie erhalten werden, können sie auf das gesamte Flächenmaß angerechnet werden.

Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 2025 zulässig.

12. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

13. Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landesplanerischen Maßnahmen zu den erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 16 Satz 2 und 13 a BauGB sowie §§ 12 - 21 BImSchG)

Die landesplanerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes, der Straßenbegrenzung sowie, soweit notwendig, Planmaßnahmen im Rahmen des Ökotoxik, sind spätestens in der Planperiode in Angriff zu nehmen, die der Fertigstellung des Vorhabens aus der die Eingriffe resultieren folgt. Private Planmaßnahmen haben spätestens in der Planperiode zu erfolgen, die der Beauftragung des jeweiligen Gebäudes folgt.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 160) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 HBO)

1.1 Gestaltung der Baukörper (Staffelgeschosse)

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, müssen sich in Material und Farbgebung deutlich gegenüber der darunter liegenden Geschosse abheben.

1.2 Fassadengestaltung

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

Holzbockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ekkoberstattungen bei sonstigen Vollholzhäusern sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche 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 Gebäudes 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.

1.4 Dachoberstände

Dachoberstände bei Satteldächern dürfen sowohl am Ortsgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.

Bei Walmdächern darf der Dachoberstand an der Traufe, bei Puttsdächern am First bis zu 1,0 m betragen.

1.5 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind die Dachdeckung Ziegel- und Betondeckung in den Fächern und/oder antrahzt sowie Flachziegel und Glas zulässig; eine grelle, leuchtende oder spiegelnde bzw. engobierte Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Zudem sind Dachbegrünungen zulässig.

1.6 Dachform und -neigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind Sattel- oder Walmdächer (SD, WD) mit einer Dachneigung von bis zu 40 Grad sowie Zel- und Puttsdächer (ZD, PD) mit einer Dachneigung von bis zu 25 Grad zulässig.

Flach- und Gründächer (FD) sind mit einer Dachneigung von 2 bis 10 Grad zulässig.

1.7 Solaranlagen

Die vorgeschriebenen Vorschriften zur Dachdeckung gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.), wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung in baulicher Anlage mit dem jeweiligen Hauptbaubereich 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. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegendem oder leuchtendem Licht sowie Auflichtungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. 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:

I Hecken bis 1,20m Höhe, die ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen, in Kombination mit Zäunen bis 1,20 m Höhe,

II Mauer bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe, Holzlatenzäune 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.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 9 HBO)

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen über mehr als 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, sind nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind Kollerngräben.

Größtgefällige Geländemodellierungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Geländemodellierungen sind als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

3.2 Gestaltung der Abfallbehälter

Mülltonnen/Mülltonnenplätze Abfallplätze sind mit einem festen Stützsockel und zusätzlicher Befestigung zu umgeben.

C. Sonstige Festsetzungen, die auf Landesrecht beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Verwendung bestimmter Heizungsarten und Brennstoffe (§ 19 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 HGO)

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

2. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG)

2.1 Anlage zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über ein geeignetes Leitungssystem in Regenwasserbehälteranlagen zu sammeln. Die Fassungsvermögen der Regenwasserbehälteranlagen muss bei Dächern ohne Dachbegrünung mind. 20 pro Quadratmeter oberdachter Grundfläche betragen. Bei Gründächern muss das Fassungsvermögen der Regenwasserbehälteranlagen mind. 10 pro Quadratmeter oberdachter Grundfläche betragen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei wetterabhängigen unverschrumpften Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die belebte Bodenzone (z.B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.

Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten.

D. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Heilquellenerschützgebiet Bad Nauheim

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenerschützgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone II B bzw. quantitativen Zone B 2 des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenerschützgebietes Bad Nauheim (StAnz. 48/1984 S. 2382ff.).

Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

2. Oberbassisches Heilquellenerschützgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Zone 1 des Oberbassisches Heilquellenerschützgebietes (Verordnung vom 7.2.1983).

Darüber sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die unter Wasserbohrung ist hierbei zu kontaktieren.

3. Anbaubeschränkungszonen (§ 9 Abs. 1 und 2 HGO)

Die Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entlang der B 3a sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen zu Werbewerben in einer Entfernung von bis zu 40m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der obersten Landesstraßenbauordnung abzustimmen.

E. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Freiflächenplan

Auf die BauVO/Hessen wird hiermit gesondert hingewiesen. Für die Baugrunderlagen ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO/Hessen i.V.m. § 9 BauVO/Hessen ein Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 anzufertigen. Es ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans beizubringen.

2. Schutz von unterirdischen Leitungen

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

3. Zisternen

Die Zisternengröße (mind. 10 l bzw. 20 l Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Verankerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Oberflächwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- / Bauantragverfahren 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) ist die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989 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 (I 74) 96:0237:11 (Staatsanzeiger Nr. 1999 S. 799) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verwertung von Niederschlagswasser" ist zu berücksichtigen.

4. Versickerung

Gemäß § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserrechtliche und geotechnische Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser darf aus Gründen des Heilquellenerschützes nur für weitgehend unverschrumpften Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Terrassen etc.) oberflächlich über die belebte Bodenzone (Mulden o.ä.) erfolgen. Eine punktuelle Versickerung über Schachtabwerke ist gleich Verbot der Schutzverordnung nicht zulässig.

Solfern eine Versickerung vorgesehen wird, kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises erforderlich sein.

5. Öffentliche Auslegung

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in rutzutrennender Zustand zu erhalten und vor Verwertung und Vergehung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die Vorschriften der DIN 1915 "Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -abgabe" verwiesen. (Die DIN 1915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenabtrag", Ausgabe September 1990, liegt bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim zur Einsicht bereit). Der Abtrag und die Lagerung der obersten Bodenschicht sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zuteilungsbegründung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 1917) angelegt werden. (Die DIN 1917 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatterben", Ausgabe September 1990, liegt bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim zur Einsicht bereit). Der Oberboden darf nicht mit bodenfernen Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Baubarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

6. Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Grundstück sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch abgebauten boden-, grundwasser- und pflanzenökologische Stoffe (z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.ä. dergleichen) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Dies gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

7. Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

Der Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngemitteln sollte grundsätzlich vermieden bzw. auf ein erforderliches Minimum reduziert werden, um Boden-, Grundwasser-, Vegetation und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Zur Vorbeugung gegen übermäßigen Schädlingsbefall und einem damit verbundenen Einsatz von Pestiziden, sollten Maßnahmen des integrierten Pflanzenschutzes angewandt werden. Kann auf den Einsatz chemischer Mittel nicht verzichtet werden, müssen diese gemäß der DIN 1916 "Für ihren jeweiligen Verwendungszweck (z.B. Kompost, Vorzug zur Kunsterzeugung zu gewöhnen ist. (Die DIN 1919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entschärfung und Unterhaltungspflege von Grünflächen", Ausgabe August 2002 liegt bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim zur Einsicht bereit).

8. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920 "Die DIN 18 920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe September 1990 liegt bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim zur Einsicht bereit).

Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenen und neu anzulegende Gehölzarten und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Verwundung, Übersandung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von ständerten Bäumen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Behälterumkleidungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw.

9. Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 919 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu öffentlicher Zier und Pflanzung vorgesehenen Bäume, Sträucher, Stauden und Qualitäten (vgl. Kap. 11) entsprechen, Pflanzen aus Wildreisern müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Ausdörren, Überhitzen oder Frostschäden der Wurzeln zu vermeiden.

10. Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalgeschützte des Wetteraukreises gemäß § 20 HGO unverzüglich anzuzeigen.

11. Grundrissgestaltung und Anordnung von Freizeitebenen

Im Sinne einer larmarmen Grundrissgestaltung sollen im Osten des Geltungsbereiches Schafställe und Kinderzimmer mit Fenstern nach Westen orientiert werden.

Durch eine geeignete Anordnung von Gebäuden und Freizeitebenen (Balkone, Loggien etc.) kann ein ausreichender Schutz der Freizeitebenen auf dem Grundstück erreicht werden. Innerhalb der Eigenschaftsfläche der Gebäude genutzt und Außenbereiche auf der ruhigen (ärmeligen) Seite angelegt werden.

12. Reduzierung der Blendwirkung von Solaranlagen

Auf die Möglichkeit der Verwendung von Modulen mit monokristallinen Solarzellen zur Reduzierung einer möglichen Blendwirkung wird hingewiesen.

F. Anhang zu den textlichen Festsetzungen

1. Pflanzliste

Heimische Bäume im Straßenraum:

Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Silberleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Waldleiche	Tilia cordata

Gehölzartige Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Spitz-Eiche	Quercus robur
Silber-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Waldleiche	Tilia cordata

Gehölzartige Sträucher:

Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Hartleib	Cornus sanguinea
Heide	Corylus avellana
Hedera	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schneeball	Punus spinescens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldsauer	Crataegus sp.

2. Anhang zu den textlichen Festsetzungen

1. Pflanzliste

Heimische Bäume im Straßenraum:

Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Silberleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Waldleiche	Tilia cordata

Gehölzartige Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Spitz-Eiche	Quercus robur
Silber-Kirsche	Punus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Waldleiche	Tilia cordata

Gehölzartige Sträucher:

Brombe
