Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 64 "Ehemalige Saline"

M 1:500

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)
- A — Teilbereich (Buchstabe als Beispiel) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- II+D — Zahl der Vollgeschosse plus Dachgeschoss (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.4)
- FHmax = 11,75 m — Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- THmax = 7,00 m — Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
- FH = 9,73 m — Firsthöhe Bestandsgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage

Besonderer Nutzungszweck von Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- TGa Zu-/Abfahrt — Tiefgaragen Zu- und Abfahrt

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Einfahrtsbereich

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- unterirdisch, geplant

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

- Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)
- Eingrünung Stellplätze

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

- Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  - St — Fläche für Stellplätze
  - StB — Fläche für Stellplätze mit Bedingungen
  - N — Nebenanlage
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  - TGa — Tiefgaragen
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GF — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung von Nutzungen innerhalb eines Gebäudes
- 167,73 — Höhenbezugspunkt

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 8/5 — Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
- Gebäude Bestand
- Mauer Bestand

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.1 Mischgebiet MI
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind:

Im Gebäudeteil A

- Gewerbebetriebe, die der Aufbereitung, Präsentation von Oldtimern (Autos und Motorräder) dienen,
- Stellflächen für Oldtimer (Autos und Motorräder),
- Räume für Veranstaltungen und kulturelle Ausstellungsflächen,
- die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume sowie Sanitäranlagen.

Im Gebäudeteil B

- Wohnnutzung.

In den Gebäudeteilen A und B

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Schreinerei kann die festgesetzte Firsthöhe, z.B. aufgrund von Umbauten wegen einer erforderlichen energetischen Sanierung und für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz sowie zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse um maximal 0,55 m überschritten werden. Die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der ehemaligen Saline kann aus selbigen Erfordernissen um 0,30 m überschritten werden. Die Umbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Kamine dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,00 m überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 167,73 m ü.NN.

2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei den Neubauten die Zahl der Geschosse mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss festgesetzt.

Das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgeführt werden, sofern es maximal bis zu 85 % der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50,00 m überschreiten.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zulässig.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St" festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch als Fläche für Stellplätze mit Bedingungen „StB" festgesetzter Fläche sind Stellplätze nur zulässig, sofern das bestehende Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 11/3, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim (ehemalige Wäscherei) aufgehoben wurde oder der Begünstigte des Geh- und Fahrrechts der Stellplatzanordnung zustimmt.

Auf der westlichen Stellplatzfläche, zwischen der Straße „Am Goldstein" und der ehemaligen Saline, ist der ursprüngliche Verlauf des abgebrochenen Kohlebunkers mit gestalterischen Mitteln bei der Oberflächengestaltung kenntlich zu machen.

6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
hier: überbaubare Grundstücksflächen nur Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der mit „TGa-Zu- und Abfahrt" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen zulässig.

7. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung von Gartenhäusern (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „N" gekennzeichneten Flächen mit einer Grundfläche von max. 9,00 m² und einer Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Die Nebenanlagen sind in derselben Farbe wie die Wohngebäude auszuführen. Die bestehende Natursteinwand ist bei der Errichtung der Nebenanlagen zu berücksichtigen und auf Dauer zu erhalten.

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Tiefgaragenbelüftungen nicht zulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 8/1 und 8/5 sind zwischen der Straße „Am Goldstein" und den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücken 7 und 6, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim („Am Goldstein" 3 und 6) mit einem mindestens 3,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 8/1 und 8/5 ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einem allgemeinen Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bad Nauheim zu belasten.

Zur Führung der Regen- und Schmutzwasserleitungen sind die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 8/1, 8/5, 10/2 und 115/3 zu Gunsten der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücken 7 und 6, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim („Am Goldstein" 3 und 6) mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 10/2 und 115/3 sind zur Führung der Regen- und Schmutzwasserleitungen zu Gunsten der Stadt Bad Nauheim mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 10/2 ist, entsprechend dem Grundbucheintrag, ein 5 m breiter Streifen mit einem bestehenden Geh- und Fahrrecht auf Höhe der nördlichen Grundstückseinfahrt vom östlichen Bahnhofsvorplatz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Osten zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 11/3, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim (ehemalige Wäscherei) zu berücksichtigen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

- Abriss- und Rodungsarbeiten, Räumung von Baufeldern, Beginn von Umbauarbeiten und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Zeiten, in denen Gebäude von Fledermäusen als Sommer- oder Winterquartier genutzt werden, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.

Sollte mit den Abriss- und /oder mit Baumaßnahmen vor dem 1.Oktober begonnen werden müssen, wird vorab eine Begehung erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude von Vögeln oder Fledermäusen zur Brut oder als Quartier genutzt werden.

9.2 Oberflächenbefestigung

Neu angelegte, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

9.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist, soweit möglich, in einer Zisterne rückzuhalten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" und DIN 1989 „Regenwassernutzung", die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Bad Nauheim zu beachten.

Diese Vorschriften können bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gilt in allen Geschossen folgendes:

Wohnungen in der ehemaligen Saline müssen jeweils durch eine entsprechende Grundrissorientierung mindestens über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Ostfassade verfügen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

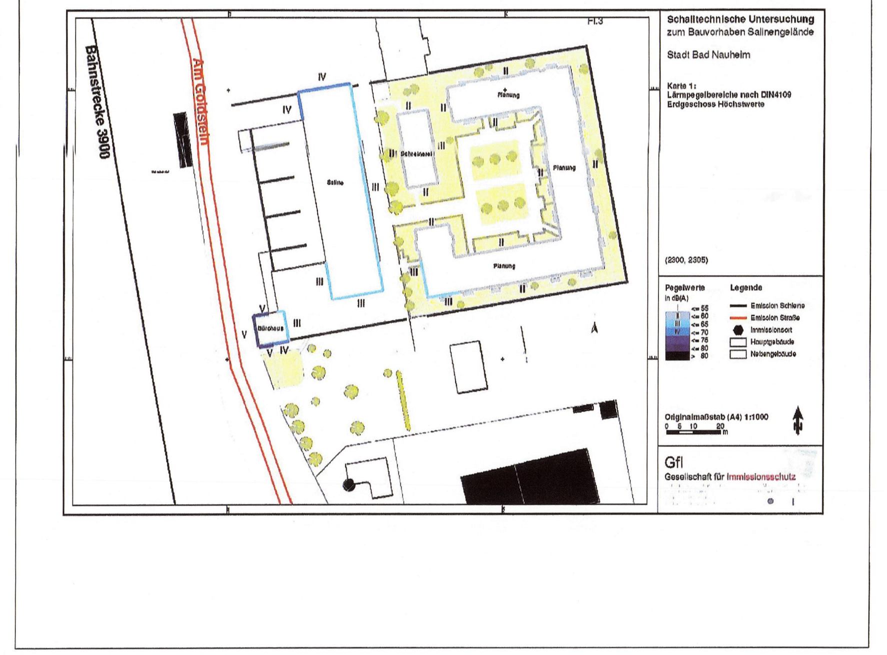
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

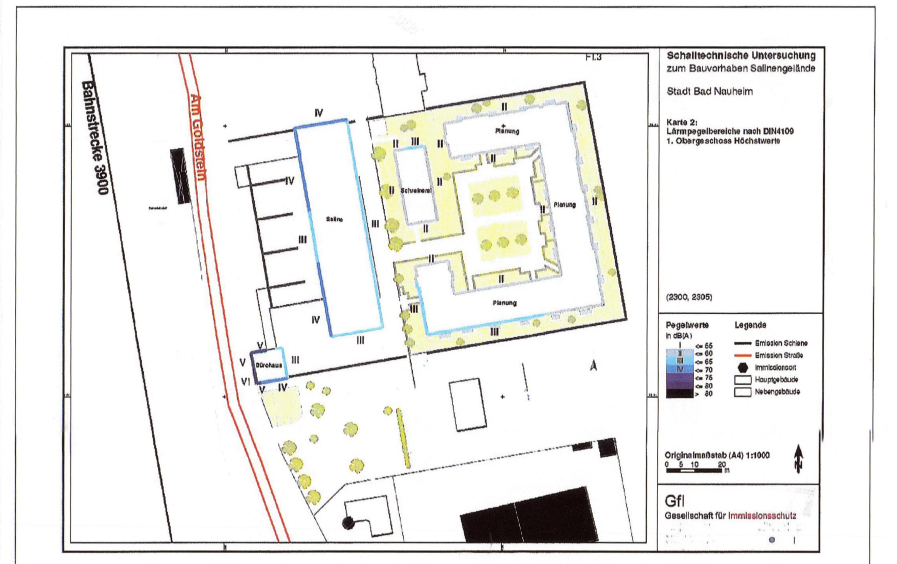
Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 10 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.





Die schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl mbH; Bericht –Nr.: P14-214/8 vom 13. August 2015) und die DIN 4109 können bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

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

11.1 Bäume

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind heimische Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Die Standorte der Bäume werden in einem separaten Freiflächenplan dargestellt.
Auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

11.2 Grundstücksbepflanzung und Eingrünung Stellplätze

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird in einem separaten Freiflächenplan dargestellt.
Auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

13. Gestaltung der Dächer und Kamine

13.1 Dachform und -neigungen

Folgende Dachform und -neigungen sind bei Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	35° - 45°

13.2 Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist anthrazit als Dachziegelfarbe für die Neubauten zulässig.

Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien, Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Dacheindeckung ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

13.3 Kamine

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Kamine der Neubauten in der Farbe der Dacheindeckung auszuführen.

Die Gestaltung der Kamine ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

14. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind bei den Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich helle Materialien zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.

Die Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Änderungen haben sich in die historische Fassadengestaltung einzufügen. Die Fassade der ehemaligen Schreinerei ist, auch nach erforderlichen Maßnahmen zum Wärmeschutz, in ihrer ursprünglichen Gestalt wieder herzustellen.

Die Gestaltung der Fassaden ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

15. Fenster

Die Fenster der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Ist eine Erneuerung unumgänglich, so sind neue Fenster den historischen Fenstern anzupassen.

Die Gestaltung der Fenster in ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

16. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim zulässig.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

17. Einfriedungen

Die vorhandene Mauer (zum Teil ehemalige Gebäudewand) entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 10/2, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erhalten.

Im Bereich der Vorgärten im Innenhof der Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet sind einheitlich gestaltete Einfriedungen bis maximal 1,0 m zulässig.

Im Bereich der Vorgärten der ehemaligen Schreinerei sind einheitlich gestaltete innere Einfriedungen bis maximal 0,8 m zulässig.

Übrige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darauf aufgesetzt sind Zäune aus Holz oder Metall, wenn sie die Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten, zulässig. Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Zäune aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Die Gestaltung von Einfriedungen ist Bestandteil eines separaten Freiflächenplanes.
Auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

18. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 10/2, Flur 3, Gemarkung Bad Nauheim sind Geländemodellierungen, -aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 8/1 und 8/5 sind Geländemodellierungen, -aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 3,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

19. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in den Zonen B 2 und III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatl. anerkannten Heilquellen in Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff.). Die in der Schutzgebietsverordnung bestehenden Verbote für die Zone B 2 von Bodeneingriffen über 5 m Tiefe sowie von vorübergehenden Grundwasserhaltungen und sonstigen Festsetzungen sind zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

20. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein vorgeschichtliches Gräberfeld bekannt, deren Denkmalcharakter belegt ist (§ 9 Abs. 1 und § 19 HDSchG).

Bauvorhaben bedürfen daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 7 Abs. 2 HDSchG wird die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:

Bei dem Bauvorhaben ist eine baubegleitende Beobachtung notwendig. Die Erdarbeiten des Bauvorhabens sind von einer denkmalfachlich geeigneten Person (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen.

Beim Auftreten von Befunden und Funden sind diese durch die Fachperson bzw. Fachfirma sachgerecht zu dokumentieren; Funde sind zu bergen. Für die Dokumentation und Bergung von Funden muss ausreichend Zeit vorhanden sein.

Der Baubeginn ist der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen und die baubegleitende Beobachtung sowie die Firmenbeauftragung mit ihr abzusprechen. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.

Es wird auf die Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

21. Leitungsschutzmaßnahmen

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.

22. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.

Zusätzlich sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten:

- Die Erdarbeiten sind durch ein sachkundiges Institut/Untersuchungsbüro/ Labor zu beauftragen.
- Werden bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies sofort dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) mitzuteilen.
- Im Zuge der Bauarbeiten eventuell freigelegtes, verunreinigtes Bodenmaterial, von dem weitere Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten oder das Grundwasser verlagert werden können, ist während und nach den Aushubarbeiten vor Niederschlag zu schützen bzw. sichern.
- Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung (derzeit: 15.05.2009) zu beachten.
- Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Dokumentation zu erstellen, in der die durchgeführten Maßnahmen, Lagepläne und Analysenergebnisse enthalten sind. Der Bericht ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) vorzulegen.

23. Gesundheitsschutz

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und den Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

24. Artenempfehlungen

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Liquidambar	Amberbaum
Acer rubrum	Rot-Ahorn

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 16.10.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	vom 22.12.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 27.12.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt	vom 05.01.2015 bis 23.01.2015
Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am 26.03.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom 02.04.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 02.04.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom 13.04.2015 bis 15.05.2015
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am 17.09.2015

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 18.09.2015 [Siegel: Stadt Bad Nauheim] [Unterschrift]
Armin Häuser, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 21.09.2015 [Siegel: Stadt Bad Nauheim] [Unterschrift]
Armin Häuser, Bürgermeister

Stadt Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 64 "Ehemalige Saline"

34

0 5 10 20 30 50 m

August 2015

M 1:500

(6516-37-sb4 24.08.2015)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0
mail@planungsgruppeDA.de