Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd«

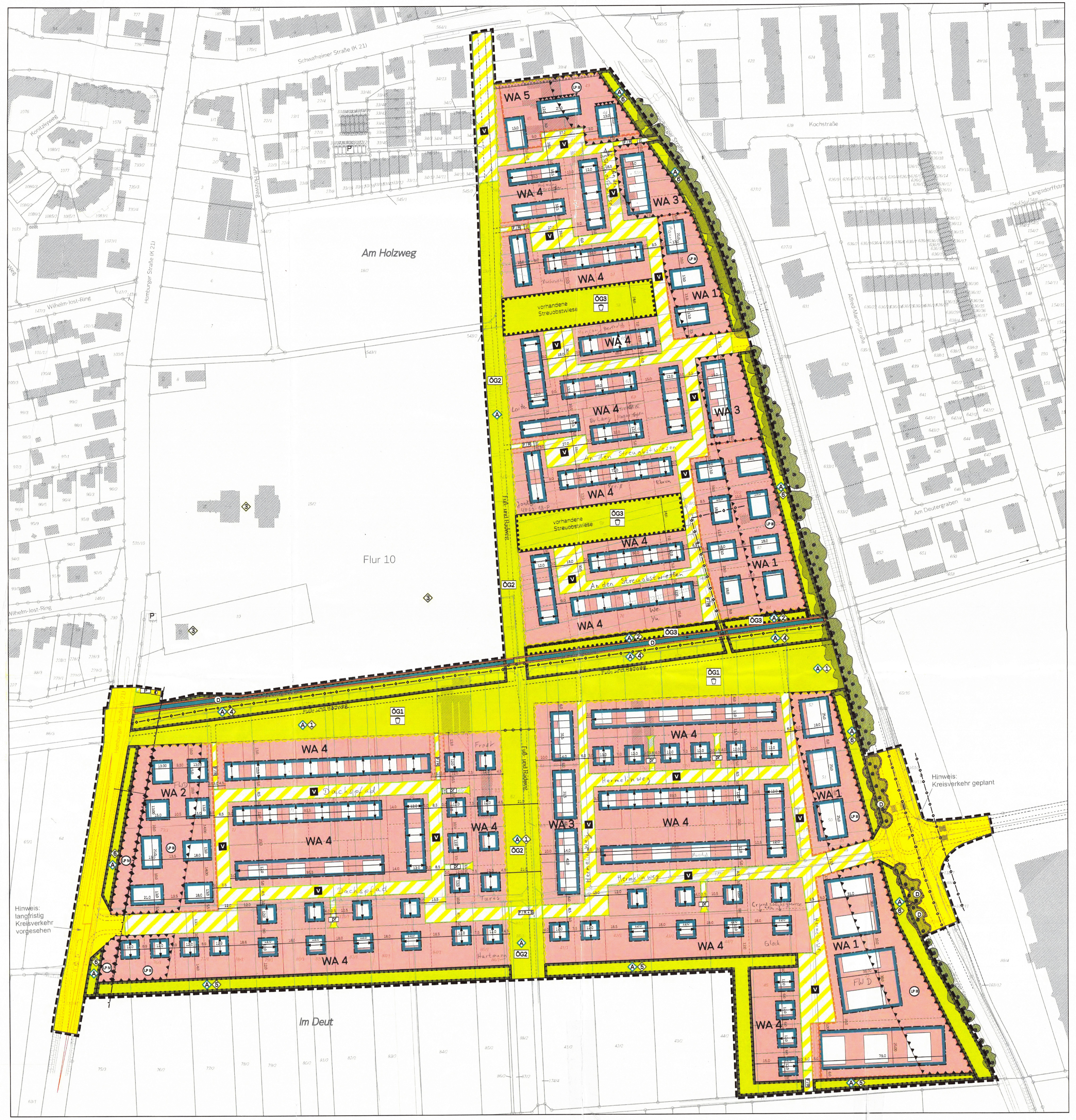
Stand: Satzung 26.10.2017

0m 50m 100m

Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen vom 05.10.2016,
ergänzt um topographische Elemente aus der Bestandsvermessung, Stand 24.03.2016, durch das Vermessungsbüro Schütz und Vollmer, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planzeichnung



Zeichenerklärung

🟥	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 20 BauNVO)
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II (§ 20 BauNVO)
z.B. II-III	Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß, z.B. II-III (§ 20 BauNVO)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
z.B. GHmax.	Gebäudehöhe Höchstmaß, z.B. 13,00 m (§ 18 BauNVO)
z.B. THmax.	Traufhöhe Höchstmaß, z.B. 10,00 m

Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

▬	Baugrenze
o	offene Bauweise
△E	Einzelhäuser
△H	Hausgruppe
FD	Flachdach
SD	Satteldach und Zeltdach
max. 40°	maximale Dachneigung, z.B. 40°

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
F/R+S	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Durchfahrt für Servicefahrzeuge (Müllabfuhr, etc.) möglich
P	Zweckbestimmung Parkplatz
pr	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Wohnweg für Hinterlieger
—	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟨	öffentliche Grünfläche
☐	Zweckbestimmung Kinderspielbereich
ÖG1	Park »Am Deutergraben«
ÖG2	Park »Bellevue«
ÖG3	~~Park »Obstwiese im Quartier«~~

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

●	Erhalt Baumgruppen
▦	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

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

◐	Fläche für Trafostation; die Lage kann innerhalb der umgebenden Verkehrsfläche geringfügig angepasst werden

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

🟦	öffentliche Wasserfläche

Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

▼▼▼▼	Ausschluss von öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (gem. textlicher Festsetzung 1.8.2) 1.9.2
LP III	Abgrenzung Lärmpegelbereich III (gem. textlicher Festsetzung 1.8.1) 1.9.1
LP IV	Abgrenzung Lärmpegelbereich IV (gem. textlicher Festsetzung 1.8.1) 1.9.1

Sonstige Planzeichen

▦	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Zusatzsignatur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)
▦	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
~~	Heckenpflanzung gem. textlicher Festsetzung
←→	Firstrichtung
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete
o—o—o	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
—·—·—	Bauverbotszone gemäß HStrG § 23 Abs. 1
• • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▭	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
▭	von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Hinweise

▨	bestehende Gebäude
	bestehende Flurstücksgrenze
	bestehende topographische Elemente
- - - -	Hinweis zur möglichen Aufteilung von Verkehrsflächen und zur möglichen Wegeführung in öffentlichen Grünflächen
>	Sichtfelder an der K21
- - - -	Hinweis zur möglichen Parzellierung
☐	Hinweis zur möglichen Bebauung
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterstehen
—o—+—o—	bestehender Abwasserkanal
—o—o—o—	bestehende Gasleitung
—/\/—	keine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge
◇1	Erhalt von Einzelbäumen auf öffentlicher Grünfläche innerhalb des Baugebietes
◇2	Erhalt / Sicherung von Obstwiesen am Grünzug
◇3	Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse und Vögel gem. textlicher Festsetzung
◇4	Abflachung Südufer des Deutergrabens und Strukturverbesserung, Regiosaat
◇5	Randliche Eingrünung des Baugebietes: Baumhecke gem. textlicher Festsetzung
◇6	Randliche Eingrünung des Baugebietes: Strauchhecke gem. textlicher Festsetzung
◇A	Zuordnungsfestsetzung: Maßnahmen zum Ausgleich, die den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet werden (siehe textliche Festsetzung)
10,0	Bemaßung in Meter

Baugebietsschablone

Baugebiet		WA 1		WA 2		WA 3		WA 4		WA 5	
Bauweise	Hausform	o		o		o	△H	o	△E	o	
Zahl der Vollgeschosse	GRZ	III-IV	0,35	II-III	0,35	II-III	0,35	(II)	0,25	(III)	0,35
Dachform	max. Dachneigung	FD	max. 5°	FD	max. 5°	FD	max. 5°	FD/SD	max. 40°	FD	max. 5°
Gebäudehöhe Höchstmaß		GH max. 13,00 m		GH max. 10,00 m		GH max. 10,00 m		GH max. 10,00 m		GH max. 10,00 m	
Traufhöhe Höchstmaß		TH max. 13,00 m		TH max. 10,00 m		TH max. 10,00 m		TH max. 6,50 m		TH max. 10,00 m	

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 u. 19 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baugebietsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Baugebietsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze für die Baufelder festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 durch die Flächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,7 überschritten werden.

1.2.3 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Zeltdächern der obere Schnittpunkt der vier Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

1.2.4 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche, und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche zugrunde zu legen. Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung der Straßenausbauplanung verwiesen.

1.2.5 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

1.2.6 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Baugebietsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Dachhaut) und die Traufhöhe über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufline). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika. Abweichend entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Firsthöhe bei Staffelgeschossen entspricht der Oberkante der Attika. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

1.2.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

über nat. Gelände Bezpunkt wird nicht erwähnt
Stadt meint: über Bez. punkt Tel. Fr Richter 30.04.19

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO

1.3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.

damit sind nicht Balkone gemeint! S. Ausarbeitung Stadt B.N. zu Az: 01307-19-3-0002

1.3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.

Nach Rückspr. Stadt B.N. Frau Richter ist damit gemeint, dass die vordere Baugrenze (Vorgarten) nicht überschritten bzw. mit Terrassen bebaut werden darf. Rückwärtig sind demnach alle Baugrenzen, die nicht parallel zur Erschließungsstraße verlaufen. Gil 7.05.19 s. auf Klarstellung der Stadt B.N. vom 07.05.19

1.4. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

1.5.1 In den Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen hiervon sind Abfallsammelanlagen.

1.5.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

1.5.3 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern.

1.6. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen in den Vorgärten unzulässig. Ausnahmsweise ist ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

Hinweis: Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. zum errichteten Gebäude.

1.7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig.

1.7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist je Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) zulässig.

Hinweis: Eine Wohneinheit ist als der Hauptwohneinheit untergeordnet einzustufen, wenn deren Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 1/3 der BGF der Hauptwohneinheit entspricht.

1.8. Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

1.9. Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.9.1 Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 »Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen«, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. 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,ges des Außenbauteils in dB*		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume und ähnliches*
III	40	35	30
IV	45	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.9.2 Gewerbelärm

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen ist sicherzustellen, dass keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden.

Ausnahmsweise können an den gekennzeichneten Baugrenzen öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

1.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.10.1 Artenschutzmaßnahme für Vögel und Fledermäuse

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die im Plangebiet vorkommenden Arten Haussperling und Zwergfledermaus ist ein Ersatz für Verluste ihrer Fortpflanzungshabitate zu schaffen.

Dazu sind im Bereich des Friedhofes Bad Nauheim an den dort befindlichen Gebäuden für den Haussperling mindestens 10 Ersatznistställen und für die Zwergfledermaus mindestens 25 Ersatzquartiere an großkronigen Bäumen in mindestens 4,00 m Höhe über Boden aufzuhängen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind vor Beginn der Rodungs- oder Abbrucharbeiten umzusetzen.

1.10.2 Artenschutzmaßnahme für Insekten

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Freiflächen- und Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen (z.B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

1.11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan umgrenzten Flächen sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität 18/20 cm StU (Stammumfang) in 1,00 m Höhe zu ersetzen.

Während der Bauphase (Wohngebiete und Verkehrsflächen) sind die Flächen zum Erhalt von Bäumen und sonstiger Vegetation durch Bauzäune vor Beschädigung und Bodenverdichtung zu schützen. Flächen zur Baustelleneinrichtung, für Baustraßen und zur Lagerung von Materialien sind unzulässig.

1.12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.12.1 Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und – quantität

Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.

Zur Anpflanzung werden Baum- und Straucharten aus den unten aufgeführten Gehölzlisten empfohlen.

Die Mindestgröße von Baumscheiben in öffentlichen Straßenräumen beträgt 6,00 qm. Das Mindestvolumen der Pflanzgrube beträgt 12,00 qbm.

Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm StU (Stammumfang) in 1,00 m Höhe.

Nach anderen Festsetzungen getroffene Regelungen bleiben von den vorgenannten Bestimmungen unberührt.

1.12.2 Anpflanzungen auf Wohnbauflächen:

Bei den Baugrundstücken in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je angefangene 400 qm nicht versiegelter Fläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

1.12.3 Hinweise für Straßenbaumpflanzungen:

Je Straßenzug sind einheitliche Baumarten / Sorten zu verwenden. Dabei sind Blüh- und Herbstaspekte sowie die Standortverträglichkeit der Baumarten zu berücksichtigen.

Gehölzartenlisten:

Nr. 1a Bäume für Bauflächen, standortgerecht

(g = großkronig; m = mittelkronig, k = kleinkronig)

deutscher Name	Art	Krone
Feldahorn	Acer campestre	m
Spitzahorn	Acer platanoides	g
Sandbirke	Betula pendula	m
Hainbuche	Carpinus betulus	m
Traubeneiche	Quercus petraea	g
Stieleiche	Quercus robur	g
Walnuss	Juglans regia	g
Weißdorn	Crataeg. laev. Pauls S.	k
Apfeldorn*	Crataegus lavallei »Carrierei«	k
Mehlbeere*	Sorbus aria	m
Schw. Mehlb.*	Sorbus intermedia	m
Winterlinde	Tilia cordata i.S.	g
Esskastanie*	Castanea sativa	g
Waldkiefer	Pinus sylvestris	m
Obstbäume*		k, m
Kupferfelsenbirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarckii	k
Rotbuche	Fagus sylvatica	g

*=nicht einheimisch

Nr. 1b Freiwachsende Sträucher für Bauflächen

deutscher Name	Art
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarckii
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Ginster	Genista tinctora
Rotblatt-Rose*	Rosa glauca
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Steinweichsel*	Prunus mahaleb
Bibernell-Rose*	Rosa pimpinellifolia
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
Kornelkirsche*	Cornus mas

*=nicht einheimisch

Nr. 1c Heckenpflanzen

deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten)	Berberis thunbergii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster, Rainweide i.S.	Ligustrum vulgare i.S.
Eibe	Taxus baccata

Nr. 2 Bäume für Straßenbepflanzung, Stellplätze

deutscher Name	Art
Groß- und mittelkronige Bäume:	
Purpurerle	Alnus x spaethii
Robinie	Robinia pseudoacacia »monophylla«
Dornenlose Gleditschie	editsiatriacanthos »Skyline«
Kaiserlinde	Tilia x europea »Pallida«
Baumhasel	Corylus colurna
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Zürgelbaum	Celtis australis
Zerreiche	Quercus cerris
Winterlinde	Tiliacordata »Roelvo«, »Greenspire«
Scharlachkastanie	Aesculus x carnea »Briotii«
Schnurbaum	Sophora japonica
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hainbuche	Carpinus betulus
Kleinkronige Bäume:	
Felsenbirne	Amelanchier arborea »Robin Hill«
Apfeldorn	Crataeguslavallei »Carrierei«
Baum-Magnolie	Magnolia kobus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre »Elsrijk«
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Mehlbeere	Sorbus aria »Magnifica«

1.13. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.13.1 Am Deutergraben (ÖG 1)

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Querschnitt der Grünfläche darf aus lokalklimatischen Gründen um max. 30 % durch Gehölzpflanzungen eingeengt werden (Kaltluftbahn).

Zulässig sind: Naturnahe Spielflächen, Wege sowie untergeordnete Aufenthaltsbereiche und sonstige Spielanlagen und Freizeitbewegungsangebote.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Flächen zu versickern oder dem Deutergraben zuzuführen.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiozert) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräutern zu verwenden.

In dem mit der Signatur-Linie »Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft« umgrenzten Bereich sind Maßnahmen zur Gewässerstrukturverbesserung am Deutergraben durchzuführen. Spiel- und Aufenthaltsangebote sind in diesen Flächen unzulässig.

1.13.2 Bellevue (ÖG 2)

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Park

Zulässig sind: Untergeordnete Spiel- und Aufenthaltsangebote, Wege.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiozert) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuter zu verwenden.

1.13.3 Obstwiese im Quartier (ÖG 3)

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Obstwiese mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten

Bei Neuanpflanzungen oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind mindestens 80 % Ostbaumhochstämme zu verwenden. Dabei ist vorrangig die Obstart Apfel mit regionaltypischen Sorten einzusetzen.

Zulässig sind: Untergeordnete Spiel- und Aufenthaltsangebote, Wege mit wasserdurchlässigem Belag. Spielangebote sind in den Flächen am Deutergraben unzulässig.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Flächen zu versickern.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiozert) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräutern zu verwenden.

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

(Gilt nur für externe Ausgleichsfläche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Obstwiese

Je 100 qm ist ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unternutzung ist Frischwiese.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiozert) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräutern zu verwenden.

1.15. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen.

1.16. Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.17. Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In den WA 1, WA 2 und WA 5 sind Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5°, ab einer Mindestgröße von 10,00 qm, extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

1.18. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB

Bei nicht begrünten Dachflächen ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 25 l / qm nicht begrünter, bedachter Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

1.19. Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.19.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern von mindestens 1,00 m Höhe zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden.

1.19.2 Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Nadelgehölze, mit Ausnahme der Eibe, sind unzulässig.

1.19.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einfriedungen / Hecken können für Erschließungsmaßnahmen (Wege, Tore, u.ä.) unterbrochen werden.

Hinweis: Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.

1.20. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die auf den folgenden Flächen bezeichneten Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erholung und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund sonstiger Festsetzungen erfolgen, zugeordnet.

1.20.1 Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die mit A gekennzeichneten herzustellenden öffentlichen Grünflächen und die Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

1.20.2 Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

Die nachfolgend aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Gemarkung	Flur	FlSt	Flächengröße	Anteil Streuobst neu
Rödgen	1	593/1	3.128 qm	3.128 qm (Bestand Frischwiese)
Rödgen	1	595/1	3.336 qm	3.336 qm (Bestand Acker)
Rödgen	1	596/1	1.220 qm	1.220 qm (Bestand Acker)
Schwalheim	5	88	1.208 qm	740 qm (Bestand Wiesenbrache)
Schwalheim	5	28	12.112 qm	6.800 qm (Bestand 3.800 qm Acker / 3.000 qm Wiesenbrache)
Steinfurth	15	60/4	6.298 qm	6.298 qm, (Bestand 6.298 qm Grasacker)
Summe			27.302 qm	21.522 qm

Auf den in der letzten Spalte »Anteil Streuobst neu« genannten Flächenanteilen der Grundstücke sind je 100 qm ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unternutzung ist Frischwiese.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiozert) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräutern zu verwenden.

Kompensation durch den Ankauf von Ökokontopunkten:

Die für eine Vollkompensation erforderlichen 1.699.673 Biotopwertpunkte aus Ökokonto-Maßnahmen werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Verteilungsmaßstab:

Die Maßnahmen auf Ausgleichsgrundstücken und die Ausgleichsgrundstücke selbst wie auch die Kompensation durch den Zukauf von Ökopunkten werden nach einem Verteilungsmaßstab zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab bezieht sich auf die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche der Grundstücke (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die oben genannten Kompensationen werden mit den entsprechenden Flächen zu dem ermittelten Prozentsatz den Eingriffsgrundstücken in den Baugebieten und den Verkehrsflächen zugeordnet.

Den Bauflächen

WA 1 werden 19 %,

WA 2 werden 6 %,

WA 3 werden 5 %,

WA 4 werden 34 %,

WA 5 werden 3 % der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Den Erschließungsstraßen werden 34 % der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 HBO

2.1. Dach- und Fassadengestaltung

§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Dachgestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5 ° zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5 ° sowie Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung von höchstens 40 ° zulässig. Hausgruppen sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig

Die Hauptfirstrichtung bei Satteldächern wird durch Planzeichen festgesetzt.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

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 jeweils 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.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.

2.1.3 Staffelgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 ist maximal ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss allseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen.

2.1.4 Dachmaterialien und -farben

Für die Dacheindeckung von Satteldächern und Zeltdächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.

2.1.5 Fassadengestaltung

Die zur Erschließungsstraße gelegenen Außenwände sind parallel zu den Grenzen des Baufensters zu errichten. Untergeordnete Fassadenteile (z.B. Balkone) können davon abweichen.

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

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und –elemente auszuführen.

2.2. Vorgarten

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

2.2.1 Die Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Hinweis: Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. zum errichteten Gebäude.

2.2.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (»Von Bebauung freizuhaltende Bereiche«) sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen abgesehen von Einfriedungen und Zuwegungen unzulässig.

2.3. Abfallsammelanlagen

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.3.1 Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

2.3.2 Abfallsammelanlagen sind in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 5 in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können Wertstoffsammelbehälter in Sammelanlagen auf dem Grundstück untergebracht werden, wenn diese eingehaust und mit einer extensiven Dachbegrünung versehen sind.

2.3.3 Standflächen für Abfallsammelanlagen sind durch geeignete, die Fassade des Baukörpers der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzuschirmen oder, wenn freistehend, einzuhausen und mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammelbehälters.

2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 81 Abs. 1 HBO

2.4.1 Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden fertiggestellten Erschließungsstraße bzw. des fertiggestellten Erschließungsweges, jeweils gemessen an der Grenze des Baugrundstückes.

2.4.2 Abgrabungen des Geländes sind unzulässig. Folgende Abgrabungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie im erforderlichen Maße ausgeführt werden:

- Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen,
- Kelleraußentreppen,
- ausnahmsweise Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses an der zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten Hausseite,
- Kellerlichtschächte bis zu einem Abstand von 1,50 m vor der Kelleraußenwand.

2.5. Werbeanlagen

§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 7 HBO

2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.

2.5.2 Werbeanlagen sind nur am Gebäude und in Höhe des Erdgeschosses zulässig.

2.5.3 Je Gebäude ist ein Hinweisschild zulässig, auf dem über die Betriebe zusammengefasst informiert wird. Je Betrieb ist eine Fläche von maximal 0,25 qm zulässig.

2.5.4 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

2.5.5 Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrahlte Bemalungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig.

2.5.6 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex-, und Signalfarbe ist unzulässig.

2.5.7 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (VO vom 24. Oktober 1984). Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich in den Schutzzonen IIIB und C sowie südlich in den Schutzzonen IV und C des Heilquellenschutzgebietes »Bad Nauheim« (StAnz. 48/1984 S. 2352).

3.2. Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Bestand vorhandenen Streuobstwiesen und die im Grünordnungsplan gekennzeichnete Lindenallee sind nach § 30 BNatschG i. V. m. § 13 HAGBNatschG gesetzlich geschützte Biotope.

3.3. Bauverbotszone

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich in der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

4. Hinweise

4.1. Aufhebung Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 werden die derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Teilen überplant und durch den Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« ersetzt:

- Nr. 28 »Am Stadtweg« (Satzungsbeschluss vom 27.02.1989)
- Nr. 8 »Im Sichler« (Satzungsbeschluss vom 21.03.1985)

4.2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises stattfinden wird.

Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Straßenanschlüsse für das Plangebiet an der Friedberger Straße werden etwa sechs Bäume aus der historischen, als Kulturdenkmal geschützten Lindenallee beseitigt. Hierzu ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG einzuholen.

4.3. Potentielle CO$_2$-Ausgasungen aus dem Boden / Grundwasser

Im Plangebiet sind CO$_2$-Ausgasungen aus dem Boden / dem Grundwasser nicht auszuschließen. Diese Gase können bis in den bauwerksrelevanten Bereich aufsteigen und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Es wird daher grundsätzlich empfohlen:

- Bei baubedingten oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollten die dabei entstehenden Baugruben, Vertiefungen, etc. in deren Sohlbereichen mit dazu geeigneten Messgeräten auf Kohlensäureanreicherungen überprüft werden. Dieser Hinweis betrifft insbesondere tiefer gehende engräumige Gräben und Gruben, die bis nah an das Grundwasser heranreichen oder dieses anschneiden. Bei Antreffen von Kohlendioxid in relevanten Mengen sind entsprechend wirksame Belüftungsmaßnahmen einzuleiten und während der Arbeiten in den betreffenden Bereichen aufrecht zu erhalten.
- Bei unterkellerten Gebäuden ist für das in den Untergrund einbindende Untergeschoss eine druckwasserdichte Ausführung in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand (WU-Beton nach DIN EN 1992-1-1) als sogenannte »Weiße Wanne« herzustellen. Zudem sind entsprechende Wasserdampfsperren vorzusehen.
- Auf Kabel- und Rohreinführungen in das Untergeschoss sollte verzichtet werden. Wenn sich dies baubedingt nicht vermeiden lässt, sind diese wasser- und gasdicht herzustellen.
- Die in nicht unterkellerte bzw. in mehr oder minder geländegleich gegründeten Gebäude im Untergrund ankommenden Kabel- und Rohreinführungen sind ebenfalls wasser- und gasdicht herzustellen.
- Die voranstehenden Hinweise betreffen auch nennenswert tief in den Untergrund einbindende begehbare Schachtbauwerke (z.B. zur Brauchwassergewinnung) oder sonstige nicht die voranstehenden Anforderungen an die Abdichtung erfüllende Einbauten im Untergrund. Hier sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zu beachten.

4.4. Bergbau

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie den Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmbar. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

4.5. Oberbodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sonstigem Material ist untersagt. Abgeschobener Boden ist - bis zur Wiederverwertung - in Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (vgl. § 202 BauGB).

4.6. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird empfohlen. Die Möglichkeiten der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind im Bauantragsverfahren zu prüfen.

4.7. Sichtfelder

Im Bereich der K 21 sind die entsprechenden Sichtfelder (siehe Planzeichnung) freizuhalten.

4.8. Schutz von Bäumen

In jeder Phase einer Baudurchführung sind zu erhaltende Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

4.9. Hinweise zur Vermeidung von haftungsrelevanten Umweltschäden

Die Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ein haftungsrelevanter Straftatbestand nach Umweltschadensgesetz sein.

Daher sind Baumfällungen und Gebüschrodungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Bestandsgebäuden sollte aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gehölzen vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

4.10. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang des Deutergrabens (10 m Breite auf jeder Seite) ist gemäß § 23 HWG von Nebenanlagen freizuhalten.

4.11. Schutzstreifen Gasleitungen

Entlang der beiden Ferngasleitungen ist ein jeweils 8m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Der Leitungsbetreiber ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit entsprechende Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Rechtsgrundlagen und Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist (16. BImSchV)

Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) (18. BImSchV)

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBl S. 511)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005 inkl. Korrekturen von März 2006

Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - August 2007, korrigierter Stand August 2012

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 25.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 09.04.2016 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich dem 06.05.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde ortsüblich am 09.04.2016 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich dem 06.05.2016 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich dem 07.04.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis einschließlich dem 27.03.2017 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Okt. 2017 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 19. Dez. 2017

Klaus Kreß (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Jan. 2018 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 15. Jan. 2018

Klaus Kreß (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dar zulegen.

Auf die Voraussetzungen der Normenkontrolle gemäße § 47 Abs- 2a VwGO wird hingewiesen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden. Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem 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 herbei geführt wird.

Bebauungsplan
Nr. 66 »Bad Nauheim Süd«

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstr. 36-38
61231 Bad Nauheim

Planungsbüro:

tobe.STADT
städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKH BDA SRL
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt a.M.
info@tobestadt.de
www.tobestadt.de

Satzung 26.10.2017