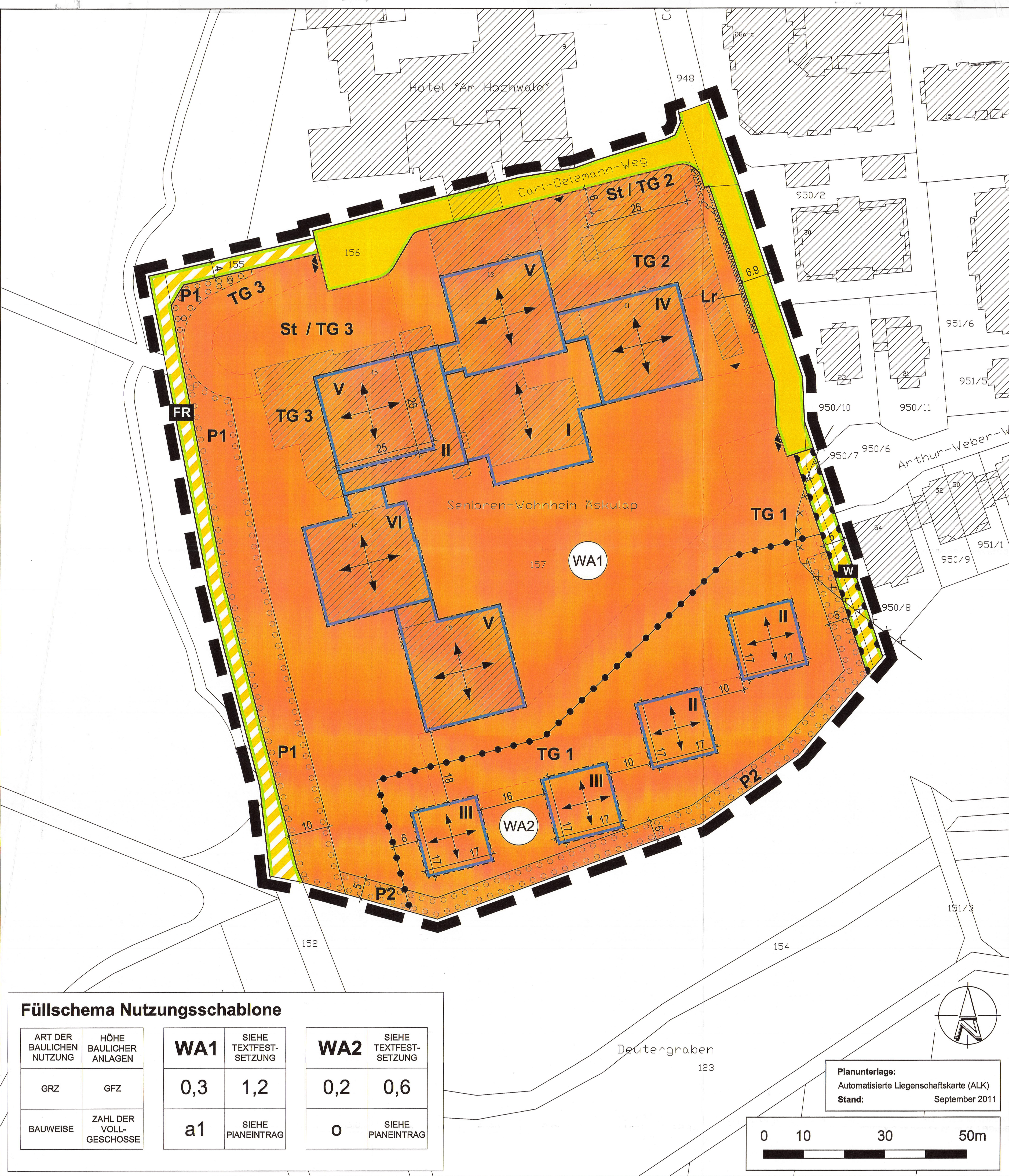




Füllschema Nutzungsschablone							
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	WA1	SIEHE TEXTFEST-SETZUNG	WA2	SIEHE TEXTFEST-SETZUNG		
GRZ	GFZ	0,3	1,2	0,2	0,6		
BAUWEISE	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE	a1	SIEHE PANEINTRAG	O	SIEHE PANEINTRAG		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH Traufhöhe, als Höchstmaß
FH Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o/a offene / abweichende Bauweise
Baugrenze
Stellung baulicher Anlagen (zulässige Firstrichtung)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Ein- / Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

St Zweckbestimmung: Stellplätze
TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Lr Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vermaßung, z.B. 13,00 Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude und Wohnungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur für Senioren (betreutes Wohnen / Seniorenwohnheime / Seniorenwohnanlage / Seniorenpflegeheim) sowie untergeordnet Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Betreuungspersonal (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB),
 - die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.
- Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude und Wohnungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur für Senioren (betreutes Wohnen / Seniorenwohnheime / Seniorenwohnanlage / Seniorenpflegeheim) sowie untergeordnet Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Betreuungspersonal (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB),
 - die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- 2.4 Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen
- 2.5.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe festgesetzt. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika. Abweichend von Satz 2 ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss, die kein Vollgeschoss sind, maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe die Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses.
- 2.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
- I Vollgeschoss max. zulässige Traufhöhe 4,2 m
max. zulässige Firsthöhe 10,0 m
- II und mehr Vollgeschosse zuzüglich max. zulässige Traufhöhe zuzüglich 2,8 m je Geschoss
max. zulässige Firsthöhe 11,5 m
- 2.5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
- Gebäude mit bis zu II Vollgeschossen max. zulässige Traufhöhe 7,0 m
max. zulässige Firsthöhe 11,5 m
- Gebäude mit bis zu III Vollgeschossen max. zulässige Traufhöhe 9,0 m
max. zulässige Firsthöhe 14,5 m
- 2.5.4 Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und der Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände in der Mitte der Fassade.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in Wohngebäuden mit III Vollgeschossen bis zu sieben Wohnungen und in Wohngebäuden mit II Vollgeschossen bis zu fünf Wohnungen zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise „a1“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

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

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen wird im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebengebäude mit anderen Firstrichtungen sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

6 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugeländen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7 Führung von Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

8.1 Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhaltungsanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenrückhaltungsanlage muss mind. 20 l/m² überdachter Grundfläche betragen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Gründächern. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unversichertem Niederschlagswasser 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.

8.2 Befestigung von Grundstücksflächen

Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Asphaltbelag, Fugenversiegelung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zugwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

8.3 Außenbeleuchtung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Insektenexonierende Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektrum zu verwenden.

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

9.1 Die im Zeichnerischen Teil mit „Lr“ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist demnach zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emission von Erdgas sind. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

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

11.1 Grundstücksflächen

Die entsprechenden festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächen bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind mindestens 20 % gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen.

Auf die Festsetzung sind Bepflanzungen, die nach den Festsetzungen Nm, 11.2, 11.3 und 11.4 zu pflanzen sind sowie bestehende und umzupflanzende Gehölzplantagen anrechenbar.

11.2 Mindestbepflanzung der Stellplätze

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß Pflanzliste A und B, zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzstreifen so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität: Stammumfang (StU) 20 bis 25 cm) zu pflanzen.

11.3 Einfriedungen

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

11.4 Fläche für Anpflanzen P 1

In den festgesetzten Flächen P 1 ist eine ist eine freiwachsende, gestufte und geschlossene Gehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze z.B. gemäß Vorschlagsliste A und B zu verwenden.

Je 50 m² Anpflanzfläche ist ein Baum (Mindestqualität: Stammumfang (StU) 18 bis 20 cm, 3 mal verpflanzt) zu pflanzen.

Je 2 m² Anpflanzfläche ist ein Strauch (Mindestqualität: Höhe 60 bis 100 cm, 2 mal verpflanzt) zu pflanzen.

Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

11.5 Fläche für Anpflanzen P 2

In den festgesetzten Flächen P 2 ist eine 3-reihige freiwachsende und geschlossene Gehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze z.B. gemäß Vorschlagsliste A und B zu verwenden.

Je 2 m² Anpflanzfläche ist ein Strauch (Mindestqualität: Höhe 60 bis 100 cm, 2 mal verpflanzt) zu pflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 10 Bäume (Mindestqualität: Stammumfang (StU) 18 bis 20 cm, 3 mal verpflanzt) zu pflanzen.

Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

11.6 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Rettungswegen mit einer Vegetationsstrategie von mind. 0,6 m Stärke zu überdecken und intensiv zu begrünen.

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

12.1 Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

12.2 Die entsprechenden der Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sind nach Fertigstellung eines Gebäudes, spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 81 HBO.

1 Dachneigung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer und geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 20° zulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

2 Anzahl von Stellplätzen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim die folgende Anzahl von Garagen und Stellplätze für Gebäude mit Wohnungen herzustellen:

- Wohnungen bis zu einer Größe von 90 m² 1 Stpl. je Wohnung.
- Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m² 2 Stpl. je Wohnung.

2.2 Innerhalb der mit „TG 1“ gekennzeichneten Fläche sind bis zu 58 unterirdische Stellplätze zulässig.

C Kennzeichnung

1 Geogene Grundbelastung

Gemäß Untersuchung vom Ingenieurbüro Brandt, Gerdes, Sitzmann GmbH von 1992 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geogene Grundbelastung vor.

Im gekennzeichneten Bereich liegen Bodenkontaminationen in Form von Arsen (geogen) vor, die den Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 50 mg/kg überschreiten. Einzelheiten und erforderliche Maßnahmen sind durch grundstücksbezogene Gutachten zu konkretisieren und mit dem Gesundheitsamt des Wetteraukreises und ggf. mit dem Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt abzustimmen.

D Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:

- Bodenentgriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung.

E Hinweise

1 Gestaltungssetzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Siechler“ wurde 1986 von der Stadt Bad Nauheim eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Einfriedungen, die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen beschlossen.

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung gelten die für den Teilbereich B und C (Bezeichnungen gem. Gestaltungssetzung) getroffenen Festsetzungen – der Gestaltungssetzung vom 15.08.1986 mit Ausnahme des § 3 Abs. 5 Nr. 1 (Dachlandschaft) fort.

2 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Befehlungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausweichungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzulungen und Mauern, sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

3 Archäologische Bodenfunde

Der Wetteraukreis - Abteilung Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschleifen der Straßenränder sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seltens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeaubachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege unbekannt. Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodenentwürfe) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.

4 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist auf die Feststoffgehalte der Schwermetalle Arsen, Blei und Zink zu untersuchen. Der Aushub ist bis zur ordnungsgemäßen Verwertung verwehungsfest abgedeckt zwischenzulagern. Überschreiten die Analysewerte des Aushubs die betreffenden Prüfwerte gem. BBodSchV oder werden im Rahmen von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, ist umgehend nach § 4 Absatz 3 des Regierungserlasses Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist dann abzustimmen.

Werden bei der Untersuchung von Bodenaushub erhöhte Arsen-, Blei- oder Zinkwerte ermittelt bzw. andere Bodenkontaminationen angesprochen, so ist für die von der Aushubmaßnahme betroffenen Bereiche zu prüfen, ob hier im Zuge der weiteren Baumaßnahmen auch unversiegelte Flächen entstehen sollen. Bei der Rückverfüllung dieser Flächen sind dann die Regelungen des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Genehmigungsverfahren (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) einzuhalten. D.h., es ist bei einer Folgenutzung der Flächen in Grün- und Freizeitanlagen ein unbelasteter Boden (Qualitätsanforderung: Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAGA) für Boden, Einbaufälle 20) in einer Mindesttiefe von 0,35 m - gemessen von der Geländeoberkante - einzubauen. Als zusätzliche Sicherung ist der Einbau einer Grabsperrung vorzusehen.

5 Zisternen

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

6 Ehemalige Bergbau- und Abbaugelände

Der Planungsbereich liegt innerhalb von zwei Bergbauberechtigungen, die kraft Bergbaubergesetz im Jahr 1990 erloschen sind. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen ist im Zeitraum von 1870 bis 1880 oberflächennaher Bergbau auf Eisen- und Manganerz in Schächten betrieben worden. Die Schächte sollen teilweise über 50 Meter tief gewesen sein. Nach Unterlagen der Bergbaubehörde sind aber die genaue Lage und der Umfang der bergbaulichen Arbeiten nicht mehr feststellbar. Vermutlich wurden die Schächte zu einem späteren Zeitpunkt verfüllt. Angaben über die Durchführung der Verfüllung und Angaben zum Verfüllmaterial liegen nicht vor. Es wird deshalb empfohlen, bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

7 Bauzeitenregelungen

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März des jeweiligen Jahres (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit) erfolgen.

8 Baubegleitung bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden

Sofort Abrissarbeiten in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Oktober des jeweiligen Jahres erfolgen, ist eine ortsunterschiedliche Baubegleitung vorzusehen. Diese stellt sicher, dass vermeintbare Tötungen und Verletzungen unterbleiben. Die Baubegleitung ist zu dokumentieren.

F Pflanzlisten

Pflanzliste A - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Heibuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnus
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Spierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste B - Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hainbühl
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Waldrose
Elaeagnus europaeus	Pflaumenhecke
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Waldrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 82 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 29.11.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Siechler“, 10. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde in der Wetterauer Zeitung vom 09.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

2. Unterrichtung (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 12.12.2011 bis 22.12.2011 statt.

Ort und Dauer der Möglichkeit zur Unterrichtung wurden in der Wetterauer Zeitung vom 09.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Siechler“, 10. Änderung mit Begründung in seiner Sitzung am 30.08.2012 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wetterauer Zeitung vom 15.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 14.12.2012 von der Auslegung benachrichtigt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.12.2012 unter Befolgung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.02.2013 aufgefordert.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 25.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Siechler“, 10. Änderung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

Bad Nauheim, den 04. JULI 2013

Häuser (Bürgermeister)

6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wetterauer Zeitung vom 13. JULI 2013 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Nauheim, den 13. JULI 2013

Häuser (Bürgermeister)

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 BauGB unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, darzulegen.

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

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung der 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, dass er die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 8 „Im Siechler“, 10. Änderung

Plan:

Satzungsfassung / Ausfertigung

Projekt-Nr.: PKO 11-010 Bearbeitung: Kn / Sp Plan-Nr.: / Rev.: E / D

Maßstab: 1 : 500 Gezeichnet: Fr / Sp Datum: 11.03.2013

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnstraße 22 91013 Bamberg
Tel: +49 91 28877-0 Fax: +49 91 28877-20
www.firu-mbh.de

Chausseestraße 29 91013 Bamberg
Tel: +49 91 28877-0 Fax: +49 91 28877-20
www.firu-mbh.de

Schillerstraße 26 91013 Bamberg
Tel: +49 91 28877-0 Fax: +49 91 28877-20
www.firu-mbh.de

Am Steden 27 91013 Bamberg
Tel: +49 91 28877-0 Fax: +49 91 28877-20
www.firu-mbh.de