## PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**BAUGEBIETSBEZEICHNUNG**
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

z.B. Baugebiet A

**FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:**

| BAUGEBIET | NUTZUNGSART | NUTZUNGSMASS GRZ | NUTZUNGSMASS GFZ | BAUWEISE |
|---|---|---|---|---|
| A | WA 1 | 0,2 | 1,0 | a1 |
| B | WA 2 | 0,4 | 0,8 | ED |
| C | WA 2 | 0,4 | 0,8 | a2 |
| D | WA 2 | 0,4 | 1,0 | a2 |
| E | WA 3 | 0,6 | 1,2 | a1 |

**WA 1** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**WA 2** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**WA 3** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Altenheime unzulässig.

**II** **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze, z.B. II

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

| Baugebiet | I Vollgeschoss | | II und mehr Vollgeschosse zulässig | |
|---|---|---|---|---|
| | max. zulässige Traufhöhe | max. zulässige Firsthöhe | max. zulässige Traufhöhe | max. zulässige Firsthöhe |
| Baugebiet E, D | 4,2 | 10,0 | 3,0 je Geschoss | 3,5 je Geschoss |
| Baugebiet A, B, C | 4,2 | 10,0 | 2,8 je Geschoss | 2,8 je Geschoss |

Der Bezugspunkt ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes.

**0,3** **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)

z.B. GRZ 0,3

Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen in dem Baugebiet D um bis zu 70% überschritten werden.

**1,0** **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)

Gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**a¹** **ABWEICHENDE BAUWEISE NR.1** (§22 Abs. 4 BauNVO)

Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

**a²** **ABWEICHENDE BAUWEISE NR.2** (§22 Abs. 4 BauNVO)

Es können Gebäude bis zu einer Länge von 36 m errichtet werden.

**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN**
Nebengebäude mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

**St** **STELLPLÄTZE**

**Ga** **GARAGEN**

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO). Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung ist darüber hinaus ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind darüber hinaus maximal 2 Stellplätze / Carports im Vorgarten bzw. im seitlichen Bauwich zulässig.

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m und eine Vorfahrtstiefe von 5 m aufweisen.

**ZULÄSSIGE TIEFGARAGENEIN- / AUSFAHRT**
geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden

**VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:**

**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
**VERKEHRSFLÄCHEN**

**VERKEHRSFLACHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**VB** **VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH** (§ 42 Abs. 4a StVO)

**W** **WIRTSCHAFTSWEG**

**FR** **FUSS- UND RADWEG**

**P** **ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

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

**REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in dezentrale, auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlage zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Erschließungsflächen etc.) betragen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist gem. DIN DVGW-Bestimmungen vorzunehmen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenentwässerung) ist zulässig. Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

**BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

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

Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Fr1 - Fahrrecht für Benutzer und Besucher des Flurstückes 157 sowie eingeschränktes Fahrrecht für Fahrradfahrer und Notfalleinsätze (Feuerwehr, Rettungsdienste)
Fr2 - eingeschränktes Fahrrecht für Notfalleinsätze (Feuerwehr, Rettungsdienste)
Lr - Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

**GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE 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 dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energieinhalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
**ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN**
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind mindestens 20% gemäß Spalte A der Pflanzliste zu bepflanzen.

**MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE**
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Spalte A der Pflanzliste zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

**EINFRIEDUNGEN**
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

**BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**

**FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN**
Die Flächen für Anpflanzungen an der südlichen Grenze des Baugebietes B sind als dichte Kulisse aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste Sträucher anzulegen.

Die Flächen für Anpflanzungen auf dem Grundstück „Aeskulap" werden entsprechend dem gültigen B-Plan übernommen.

**ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN**
Auf der Platzfläche der Planstraße A ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm zu pflanzen. Es sind nur Arten zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind.

Auf den Flächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze" ist je angefangene vier Parkplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 25/30 cm zu pflanzen. Es sind nur Arten zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind.

| Pflanzliste Bäume | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Juglans regia | Walnuß |
| Malus spec. | Zierapfel |
| Malus domestica | Hauspafel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spec. | veredelte Kirsche |
| Pyrus communis | Hausbirne |
| Pyrus spec. | veredelte Birne |
| Quercus petrea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia vulgaris | holländische Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| **Pflanzliste Sträucher** | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas gelber | Hartriegel |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus silvatica | Buche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Bergjohannisbeere |
| Wo-sa arvensis | Ackerrose |
| Rosa corina | Hundsrose |
| Rosa eglanteria | Weinrose |
| Rosa multiflora | vielblütige Rose |
| Rosa rubriflola | Hechtrose |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | roter Holunder |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

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

**ERHALTUNG AUF DAUER**
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

**ZEITLICHE BINDUNG**
Die entsprechend der Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung eines Gebäudes, spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

**TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

**VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN** (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO)

**DACHNEIGUNG**
Geneigte Dächer müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

**TEIL C KENNZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

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

Im gekennzeichneten Bereich der Fläche A 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 Wetterauskreises und ggf mit dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt abzustimmen.

**TEIL D: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**HEILQUELLENSCHUTZGEBIET:**
Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 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 Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:

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

**TEIL E: HINWEISE**

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

UNTERIRDISCHE ANLAGEN

BESTEHENDE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN:
Wasser — WASSERLEITUNG
Gas — GASLEITUNG
20 kV — STROMLEITUNG (20 KV)

3.00 BEMASSUNG

**GESTALTUNGSSATZUNG**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler" 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 Grundstücksfreiflächen beschlossen.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung gelten die für den Teilbereich b und c (Bezeichnung gem. Gestaltungssatzung) getroffenen Festsetzungen der Gestaltungssatzung vom 15.8.1989 gelten mit Ausnahme des § 3 Abs. 5, Nr. 1 (Dachlandschaft) fort.

**SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechselungen 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 Einzäunungen und Mauern, sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

**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. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (bei Freiflächen im Gartenbereich ist die Nutzungskategorie Kinderspielflächen heranzuziehen) oder werden im Rahmen von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAaltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Staatl. Umweltamt 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 Baumaßnahme 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 Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) einzuhalten. D.h., es ist bei einer Folgenutzung Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ein unbelasteter Boden (Qualitätsanforderung: technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für Boden, Einbauklasse Z0) in einer Mindeststärke von 0,35 m – gemessen von der Geländeoberkante- einzubauen. Als zusätzliche Sicherung ist der Einbau einer Grabsperre vorzusehen.

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

**EHEMALIGE BERGBAU- UND ABBAUGEBIETE**
Der Planungsbereich liegt innerhalb von zwei Bergbauberechtigungen, die kraft Bundesberggesetz 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 den Unterlagen der Bergbehörde 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.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl I S. 2850/2852)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

**Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013).

**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 18. April 1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

**Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl I 1999, S. 1554)

## ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Landrat des Wetterauskreises, Katasteramt

Friedberg, den .....
(Unterschrift)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Änderungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am ..... bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den ..... .....
Rohde
(Bürgermeister)

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den ..... .....
Rohde
(Bürgermeister)

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den ..... .....
Rohde
(Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am ..... dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den ..... .....
Rohde
(Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den ..... .....
Rohde
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,
2. Mängel der Abwägung

sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

**Entschädigungsregelung**

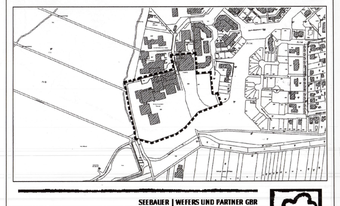
Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Enschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder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

# Stadt Bad Nauheim

## Bebauungsplan Nr. 8
## 'Im Sichler', 6. Änderung
**mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag**

## Entwurf

M. 1: 1.000



SEEBAUER | WEIFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldemarstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8969080 Fax 030/8916868

Nov. 2003

BERLIN