



TEIL A: PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI SACHLICHEN TEILPLÄNEN. DIE FESTSETZUNGEN BEIDER PLÄNE SIND GEMEINSAMER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES. (PLAN 1: NUTZUNG / BEBAUUNG, PLAN 2: LANDSCHAFT / GRÜNDORNUNG)

RENDEBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBOG)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBOG)

BODENVERSEIHELUNG
Grundstückszufahrten und -zweige dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind generell unzulässig.
Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind bodenversiegelnde Decken unzulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind für Geh- und Radwege nur wassergebundene Decken zulässig.

REGENWASSERLEITUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen muß mindestens 50 l / qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Rückhalteanlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.
Der Inhalt der Rückhalteanlagen darf nur gedrosselt (maximal 1 cm / Stunde) an das örtliche Entwässerungssystem abgegeben werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

INTENSIV NUTZBARE GRÜNFLÄCHEN
Die Flächen sind für eine intensive Erholungsanwendung anzulegen. Die Pflege der Anlagen muß so erfolgen, daß die festgesetzte Nutzung gewährleistet wird.

EXTENSIV NUTZBARE GRÜNFLÄCHEN
Die Flächen sind für eine extensive Nutzung anzulegen und zu unterhalten. Die Wiesen dürfen maximal viermal jährlich gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze (einschließlich Obstgehölze) sind zu erhalten.
Eine Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig.
HINWEIS: Es ist ein Pflegeplan zu erarbeiten. Innerhalb der Flächen sind mindestens 1.500 qm als naturnahe Wasserbiotope anzulegen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBOG)

MINDESTPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
In Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Sondergebieten sind die Grundstücksflächen mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 200 qm Grundstücksflächen zu bepflanzen.
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit mindestens 2 Strüchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

MINDESTPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze bzw. Gemeinschaftstellplätze sind mit Bäumen und Strüchern zu umplanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens 3 Strüchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.
Die Festsetzungen über die Mindestpflanzung der Stellplätze gelten auch für öffentliche Parkplätze.

EINFRIEDIGUNGEN
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die Festsetzungen über die Mindestpflanzung der Grundstücksflächen, die Mindestpflanzung der Stellplätze und die Einfriedigungen werden nur folgende Gehölze angerechnet:
- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume und Strücher
- nach anderen Festsetzungen getroffene Anpflanzungen auf dem Baugrundstück
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm
- Strücher mit einer Mindesthöhe von 40 cm
- Pflanzen, die in der Pflanzliste, Spalte A enthalten sind.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZFESTSETZUNG A
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste, Spalte A, enthalten sind.
Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.
Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 50 Strücher mit einer Mindesthöhe von 80 cm und 100 Strücher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.

PFLANZFESTSETZUNG B
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste, Spalte A, enthalten sind.
Je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.
Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 100 Strücher mit einer Mindesthöhe von 80 cm und 70 Strücher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.

PFLANZFESTSETZUNG C
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind parkartig aufgelockert mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste, Spalte B, enthalten sind.
Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen.
Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 30 Strücher mit einer Mindesthöhe von 80 cm und 70 Strücher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 20 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus der Pflanzliste, Spalte C, ersichtlich.
Die zulässigen Baumarten sind aus der Pflanzliste, Spalte A, ersichtlich.
Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zulässig.

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

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
Standort aufgemessen
Die vorhandene Art ist mit Buchstaben gekennzeichnet und aus der Pflanzliste, Spalte C, ersichtlich.

ZU ERHALTENDER WALDBESTAND

ZU ERHALTENDER GEHÖLZGRUPPE

OBSTBAUMBESTÄNDE
Die vorhandenen Obstbäume, die von einer Baumaßnahme betroffen sind, müssen im Bereich der Grundstücksflächen bis 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme als Erstbegrünung des Baugebietes erhalten bleiben.

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBOG betroffene Bäume und Strücher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

BINDUNGEN FÜR WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBOG)
Die Wasserflächen sind als offene Fließgewässer zu erhalten; Verengungen und Behinderungen des Abflusses sind unzulässig. Auskolkungen und andere Zerstörungen des Bachbettes dürfen nur mit ingenieurbioologischen Maßnahmen verhindert bzw. saniert werden.
Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sie das vorhandene Bachprofil nicht wesentlich einengen und/oder verändern.

OBSTBAUMBESTÄNDE
Die vorhandenen Obstbäume, die von einer Baumaßnahme betroffen sind, müssen im Bereich der Grundstücksflächen bis 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme als Erstbegrünung des Baugebietes erhalten bleiben.

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBOG betroffene Bäume und Strücher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

BINDUNGEN FÜR WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBOG)
Die Wasserflächen sind als offene Fließgewässer zu erhalten; Verengungen und Behinderungen des Abflusses sind unzulässig. Auskolkungen und andere Zerstörungen des Bachbettes dürfen nur mit ingenieurbioologischen Maßnahmen verhindert bzw. saniert werden.
Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sie das vorhandene Bachprofil nicht wesentlich einengen und/oder verändern.

PFLANZLISTE	BÄUME	SPALTE		
		A	B	C
Acer campestre	Feldahorn	x		
Acer platanoides	Spitzahorn	x		
Acer platanoides	Spitzahorn			A
"Emerald Queen"				A
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	B	
Acer saccharinum	Silberahorn	x	C	
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie			A
Aesculus hippocastanum	Rohkastaie			D
Aesculus hippocastanum	gefüllt blühende Rohkastaie			E
"Baumannii"	Rohkastaie			F
Ailanthus altissima	Götterbaum			F
Alnus cordata	italienische Erle			G
Alnus glutinosa	Roterle			G
Betula pendula	Sandbirke	x		
Carpinus betulus	Hainbuche	x		
Castanea sativa	Eskantone	x		
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum			J
Cedrus spec.	Zeder			CE
Corylus colurna	Baumhasel	x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		
Fraxinus excelsior	Esche	x		
Fraxinus ornus	Blumenesche	x		
Gleditsia triacanthos	Falscher Christodorn			H
"Inermis"				H
Juglans regia	Walnuß	x	OB	
Liliodendron tulipifera	Tulpenbaum	x	OB	
Malus spec.	Malus	x	OB	
Malus domestica	Hausapfel	x	OB	
Malus floribunda	Zierapfel	x	OB	
Pinus spec.	Kiefer	x	OB	
Populus spec.	Pappel	x	OB	
Populus tremula	Zitterpappel	x	OB	
Prunus avium	Vogelkirsche	x	R	
Prunus avium	gefüllt blühende Vogelkirsche	x	R	
"Plena"	Pflaume	x	OB	
Prunus domestica	Pflaume	x	OB	
Prunus padus	Traubeneiche	x	OB	
Prunus spec.	veredelte Kirsche	x	OB	
Prunus communis	Hausbirne	x	OB	
Prunus spec.	veredelte Birne	x	OB	
Quercus petraea	Traubeneiche	x	S	
Quercus robur	Stieleiche	x	S	
Robinia spec.	Robinie			RO
Robinia pseudoacacia	Bessonia Robinie			T
"Bassoniana"				T
Robinia pseudoacacia	Einblatt-Robinie			U
"Monophylla"				U
Salix alba	Silberweide	x		
Salix fragilis	Bruchweide	x		
Sophora japonica	Scheurbeere	x	V	
Sorbus aria	Mehlbeere	x	W	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	SO	
Sorbus domestica	Speierling	x	OB	
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere	x	OB	
Sorbus torminalis	Elsbere	x	X	
Taxus baccata	Eibe			TA
Tilia cordata	Mintertulde	x	Y	
Tilia vulgaris	holländische Linde	x	Y	
Tilia vulgaris	Kaiserlinde	x	Z	
"Pallida"		x	Z	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x	Y	
Ulmus glabra	Bergulme	x	Y	

PFLANZLISTE	STRÄUCHER	SPALTE		
		A	B	C
Acer campestre	Feldahorn	x		
Aemilioden avellana	Felsenbirne	x		
Cornus mas	gelber Hirtziegel	x		
Cornus sanguinea	roter Hirtziegel	x		
Corylus avellana	Weißdorn	x		
Crataegus monogyna	Weißdorn	x		
Cytisus scoparius	Besenginster	x		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x		
Hamamelis virginica	Hamamelis	x		
Ilex aquifolium	Stechpalme	x		
Ligustrum vulgare	Liguster	x		
Lonicera periclymenum	Waldgelbblätt	x		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	x		
Prunus padus	Traubeneiche	x		
Prunus serotina	späte Traubeneiche	x		
Prunus spinosa	Schlehe	x		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	x		
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere	x		
Rosa arvensis	Ackerrose	x		
Rosa canina	Hundsrose	x		
Rosa eglanteria	Meinrose	x		
Rosa multiflora	vielflüchtige Rose	x		
Rosa rubrifolia	Mechtröse	x		
Rosa rugosa	Kartoffelrose	x		
Rubus fruticosus	Brombeere	x		
Rubus idaeus	Himbeere	x		
Salix aurita	Ohrenweide	x		
Salix cinerea	Grauweide	x		
Salix purpurea	Bachweide	x		
Salix viminalis	Korbweide	x		
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	x		
Sambucus racemosa	roter Holunder	x		
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	x		
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	x		

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01.03.1988 übereinstimmen.
Verwirklichungsgenehmigung vom Az.:
Katasteramt den 1. April 1985
.....
.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBOG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim vom 02.09.1982 eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 13.09.1982 bekanntgemacht.
Bad Nauheim den 21.3.1985
(Bürgermeister) Rohde

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BBOG), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBOG) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a Abs. 2 BBOG) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 01.03.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2a Abs. 6 BBOG am 25.07.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.1984 bis einschließlich 09.11.1984 öffentlich ausgelegt.
Bad Nauheim den 21.3.1985
(Bürgermeister) Rohde

SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 28.02.1984 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BBOG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsanleihe vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch den Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (MGO) vom 25. Febr. 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
Bad Nauheim den 21.3.1985
Der Stadtverordnetenvorstand der Stadt Bad Nauheim

GENEHMIGUNGSVERMERK
Genehmigt
mit Vgl. vom 11.08.1985
Az. V/3-61 d/04/01
Darmstadt, den 11.08.1985
Der Regierungspräsident
im Auftrag
Bölsmann

BEKANNTMACHUNG
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBOG ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Bad Nauheim den
(Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRS- ODER FORMVORSCHRIFTEN
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 155 a BBOG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden ist.
Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

ENTSCHEIDUNGSREGELUNGEN
Gemäß § 44 c BBOG kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 BBOG (Vertragsentschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschäden 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 Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 12 BBOG am
Bad Nauheim den
(Bürgermeister)

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 8
'Im Sichler' mit integriertem Landschaftsplan
Teilplan 2: Landschaft / Grünordnung
M. 1:1000

Bearbeitung Teilbereich Landschaftsplan:
PLANUNGSBÜRO MARTIN SEEBAUER
DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA



planungsgruppe 4
Architekten & Planer SRL Dipl.-Ing. Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Jens P. Kruse Dipl.-Ing. Paul M. Lisse
Wielandstraße 15, 1000 Berlin 12, 323 80 19
Berlin, den 20.09.84, Gez. AS