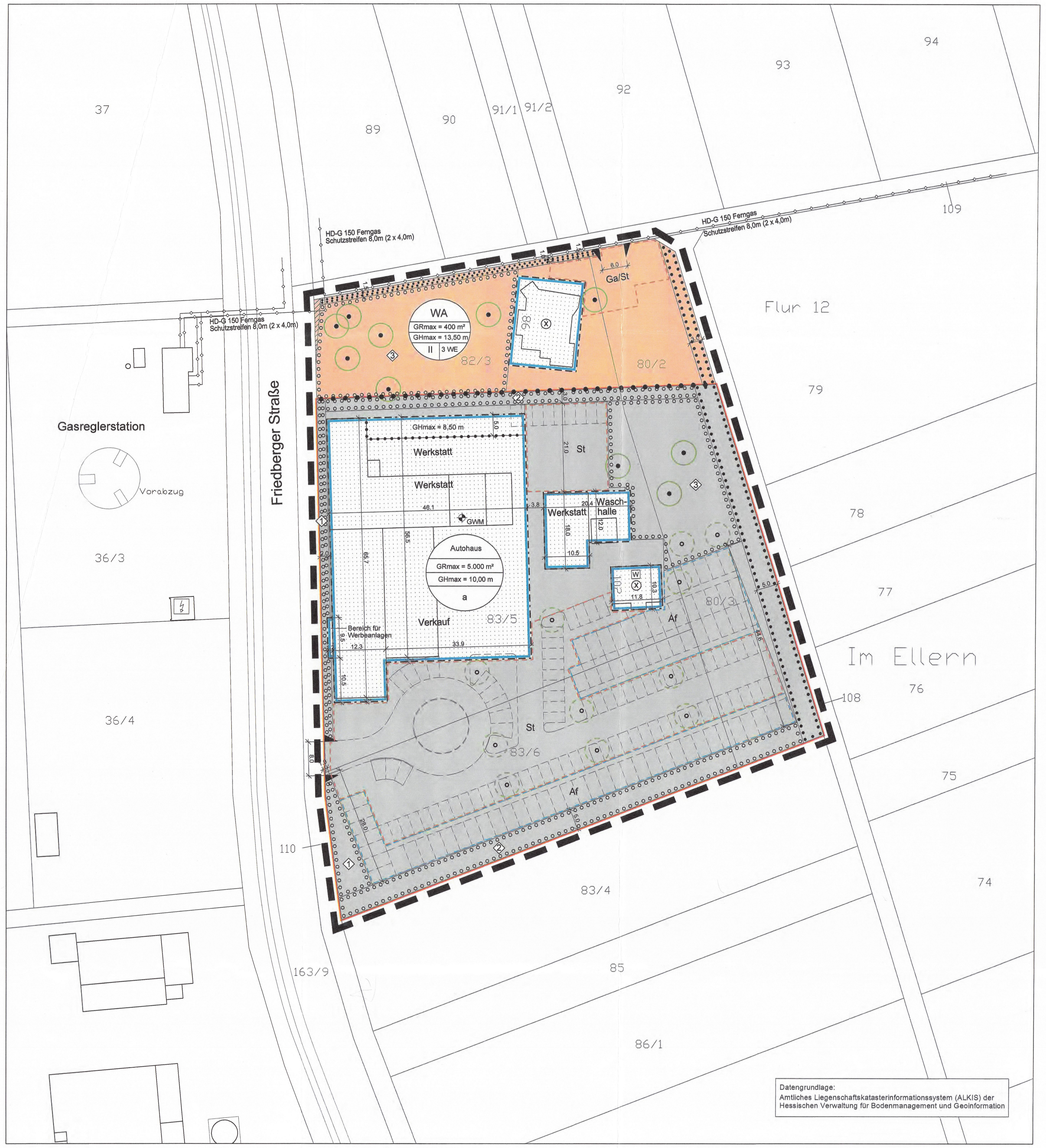
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "An der Gickelsburg" M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- Bereich für Autohaus
- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)
- GRmax — Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
- GHmax — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

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

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3 WE — Maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Bereich für Ein- und Ausfahrt

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

- unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1 — Repräsentationszone
- 2 — Eingrünung
- 3 — Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Af — Umgrenzung von Flächen für die Außenausstellung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze
  - Ga — Garagen
- Sichtfeld
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung der Gebäudehöhe innerhalb eines Baugebietes

Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter

- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Einteilung Stellplätze / Ausstellungsfläche
- GWM — Grundwassermessstelle
- ⊗ — Index zur Dachform Siehe textliche Festsetzungen Nr. 11
- W — Index zur baulichen Nutzung Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 i.V.m. § 12 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) werden festgesetzt:

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

1.1 Bereich für Autohaus

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Autohaus mit Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagenhandel.
- Kfz-Mechanik- und Karosserieinstandsetzung, Lackiererei und Waschanlage / Waschhalle.
- Lagerflächen und -gebäude für Autoteile und Ersatzteile.
- Büro-, Sozial- und Lagerräume.
- Für das Vorhaben notwendige Nebenanlagen
- Wohnnutzung in der mit „W“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2 Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung im Teilbereich „W“ (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die ausgeübte Wohnnutzung in der mit „W“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des „Bereichs für Autohaus“ ist nur bis zum Ende des mit dem vorhergehenden Betriebsinhaber bestehenden Mietverhältnisses zulässig. Nach Beendigung der Wohnnutzung sind hier ausschließlich Büro-, Sozial- und Lagerräume zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

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

2.1 Größe der Grundflächen GR_{max} (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR_{max}) für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO ist durch Planeinschrieb bestimmt.

Im Bereich für Autohaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 8.500 m² überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der Friedberger Straße (Mitte der Fahrbahn) in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Friedberger Straße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei Sattel- bzw. Walmdächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern gemessen am Hochpunkt).

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Im Bereich für Autohaus sind technische Aufbauten einzuhausen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

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

4.1 Bereich für Autohaus

Außenausstellungsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Af gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Im Bereich für Autohaus ist innerhalb der mit St und Af gekennzeichneten Flächen die Errichtung von bis zu 12 Mastleuchten mit einer Höhe von bis zu 8,00 m zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Stellplätze und Garagen, auch in Form von Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die mit Sichtfeld gekennzeichneten Flächen sind von Sichthindernissen (Bepflanzung, bauliche Anlagen) ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und/oder der Versorgungsträger zu belasten.

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

7.1 Oberflächengestaltung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke - insbesondere PKW-Stellplätze - sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, sind mit einem wasser-undurchlässigen Belag zu versehen.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, soll – soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – versickert werden.

Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, ist fachgerecht abzuleiten.

Für die Versickerung ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Entwässerungskonzept ist mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine sog. Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Gewässereigenschaften herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungstatbestand gemäß Absatz 2 Nr. 2 des WHG erfüllen.

7.3 Grundwassermessstelle

Die Grundwassermessstelle im Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

7.4 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur LED-Lampen mit nach unten gerichteten Lichtkegel zulässig.

7.5 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Schutz von Biotopstrukturen

Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch geeignete Schutzeinrichtungen vor einer (auch vorübergehenden) Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen nicht für eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

Bauzeitenregelung

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen.

Baufeldkontrolle

Vor Beginn von baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden (z.B. Sanierung, Anbau, Erweiterung, Abriss) sind die betroffenen Gebäudeteile auf einen Besatz durch gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäusen hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Individuen und ihrer Entwicklungsformen sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ergreifen.

In gleicher Weise sind vor Beginn von Baumfällungen relevante Baumbestände (Altbäume, Walnussbäume) auf das Vorhandensein besetzter Fledermausquartiere hin zu überprüfen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind - wie vorstehend - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere und ihrer Ruhestätten zu ergreifen.

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

8.1 Bäume

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

8.2 Repräsentationszone „1“

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Repräsentationszone „1“ ist flächig mit Rasen, Kleingehölzen, Stauden oder Rosen zu begrünen.

8.3 Eingrünung „2“

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Eingrünung „2“ ist mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung entsprechend den Artenempfehlungen zu gestalten. Vorhandene Gehölzbestände sind soweit als möglich in die Pflanzfläche zu integrieren.

8.4 Grünfläche „3“

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Grünfläche „3“ ist als Gartenfläche strukturreich zu gestalten. Bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

8.5 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsflächen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

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

9.1 Gehölzflächen

Die im Plan als „Flächen für die Erhaltung“ festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

9.2 Bäume

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

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

10.1 Nutzungsbeschränkungen

- Sämtliche Tore der Werkstätten dürfen nur für die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge geöffnet werden und sind in der übrigen Zeit geschlossen zu halten.
- Die Tore der Waschhalle sind während des Wasch- und Trocknungsvorganges geschlossen zu halten.
- Lieferungen dürfen ausschließlich in der Tageszeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr durchgeführt werden.

10.2 Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen

Die Geräuschemissionen von eventuell geplanten Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind, bei einem Abstand der Geräte von 25 m zum Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet (Friedberger Straße 98) und zum Wohnhaus im Bereich für Autohaus (Friedberger Straße 102), in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr: L_{WA} = 80 dB(A)

nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr: L_{WA} = 70 dB(A)

zu begrenzen. Sie dürfen nicht einzeltonhaltig sein.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

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

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

11. Dachformen und -neigungen

Die Gebäude sind mit flach geneigten Dächern oder Pultdächern mit Dachneigungen von maximal 15° zu errichten.

Für die mit „x“ gekennzeichneten Baufenster sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist folgendes zu beachten:

- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig,
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig,
- die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig (Rechtsgrundlage: § 9 (6) FStrG § 33 StVO).

Im Bereich für Autohaus ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen in einem separaten Übersichtsplan Werbeanlagen geregelt.

Auf den Übersichtsplan Werbeanlagen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

siehe Mail vom 21.05.15

13. Einfriedungen

Zulässig sind:

- transparent wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis zu einer Höhe von max. 2,50 m kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen,
- Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

Im Bereich für Autohaus sind entlang der Friedberger Straße auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

14. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzonen C und IV des Heilquellenschutzgebiets „ Bad Nauheim“ (StAnz. 48, v. 24.10.1984, Seite 2352 ff.). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt zusätzlich in der Zone I des “Oberhessischen Heilquellenschutz-gebietes“ (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde

IV. Hinweise und Empfehlungen

15. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten, Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

16. Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Ferngasleitung

- Im Schutzstreifenbereich von 8,00 m (beidseits 4,00 m) ist die Errichtung von Bauwerken oder Fundamenten von Bauteilen nicht gestattet.
- Die Ableitung von Abwässern in den Schutzstreifen ist generell unzulässig.
- Mauern, Zäune sowie deren Fundamente dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH im Schutzstreifend der Ferngansleitung errichtet werden. Die Zaunsäulen dürfen nicht direkt über der jeweiligen Leitungsachse eingebracht werden. Die Zugänglichkeit der Leitungstrassen muss für das örtlich zuständige Fachpersonal jederzeit gewährleistet bleiben.
- Die Anpflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist im Schutzstreifenbereich nur nach vorheriger Absprache mit der Open Grid Europe GmbH unter Einhaltung eines lichten horizontalen Mindestabstands von jeweils 2,5 m zur jeweiligen Ferngasleitung gestattet. Damit das Wurzelwerk bei einer späteren Leitungsaufgrabung nicht zu stark geschädigt wird, empfehlen wir jedoch, die Pflanzstandorte außerhalb des Schutzstreifens festzusetzen.
- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Die Errichtung von Bauwerken ist innerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens der Gasversorgungsanlage nicht erlaubt. Dies gilt auch für Hütten jeglicher Art, Stallungen, Überdachungen, Dachüberstände, Fundamente etc. sowie für Anbauten, wie z. B. Balkone, Kellerausgänge und Treppen.
  In Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetrieb der Open Grid Europe GmbH kann der hier vorliegenden Planung der Doppelgarage auf dem Flurstück 80/2, Flur 12 in der Gemarkung Bad Nauheim ausnahmsweise entsprochen werden, wenn die Bauausführung entsprechen der eingereichten Planung erfolgt. Als Gründung ist ein Streifenfundament von 0,5 m x 0,5 m vorgesehen.
- Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Absprache statthaft. Im Allgemeinen ist eine Rohrscheitel-Überdeckung zwischen 1,0 und 1,5 m zulässig.
- Kreuzungen der Ferngasleitungen im Rahmen der Erschließung des Grundstücks an das öffentliche Versorgungsnetz mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind lagemäßig nach Möglichkeit im rechten Winkel und höhenmäßig unter Einhaltung eines lichten Kreuzungsabstandes von mindestens 0,4 m durchzuführen.
- Die Verlegung parallel geführten Leitungen muss ebenso wie die Erstellung von Schächten grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifenbereichs erfolgen. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die Open Grid Europe GmbH.
- Gegebenenfalls sind alle weiteren im Schutzstreifenbereich vorgesehenen Maßnahmen wie z. B. die Errichtung dauerhafter Zuwegungen oder provisorischer Baustraßen frühzeitig vor Beginn der Arbeiten im Detail mit dem örtlich zuständigen Leitungsbetrieb der **Open Grid Europe GmbH** abzustimmen. Für eine Leitungsanzeige und zur Klärung weiterer Einzelheiten vor Ort ist die **Betriebsstelle Reiskirchen** unter der **Rufnummer 06408/970 -00** zu erreichen.

17. Altlasten

Im Plangebiet ist folgende Altfläche bekannt: 440 002 010 001 101, Altstandort, ehemals Auto-Brückbauer KG. Der Standort wurde 2012 durch das Büro Dr. Netta im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen untersucht („Autohaus in Bad Nauheim, Schadstofferkundung alte Lackierhalle – Boden, Bodenluft und Grundwasser“). Im Bereich der 2012 durchgeführten Untersuchungen konnten keine Belastungen nachgewiesen werden, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht im Rahmen der beantragten Baumaßnahmen weitere Maßnahmen erforderten.

Das Gutachten kann bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Areals können Kontaminationen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld und bei der Durchführung von Bautätigkeiten ist deshalb mit besonderer Sorgfalt auf mögliche Kontaminationen zu achten.

Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.

18. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich eines erloschenen Bergwerksfeldes. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen geplanter Bautätigkeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

Es wird empfohlen, den Untergrund vor einer Bebauung bzgl. seiner Tragfähigkeit gutachterlich überprüfen zu lassen und gegebenenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen in Absprachen mit der Bauaufsichtsbehörde des Wetteraukreises zu treffen.

19. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen, insbesondere Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 3, ein. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

20. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahrensvermerke

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 28.05.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 25.01.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.01.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.02.2014 bis 04.03.2014
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 30.01.2014
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.07.2014
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	von 28.07.2014 bis 15.08.2014
Erneute beschränkte Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	am 22.07.2014
Erneute beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum 3. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 08.09.2014
Erneute beschränkte Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	am 08.09.2014
Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am 27.11.2014

Ausfertigung

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 12.01.2015 [Siegel: Stadt Bad Nauheim 5] [Unterschrift]
Armin Häuser
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2015 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 15.01.2015 [Siegel: Stadt Bad Nauheim 5] [Unterschrift]
Armin Häuser
(Bürgermeister)

Hinweis

Auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hingewiesen.

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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes 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, 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 §§ 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 herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim / Fa. Marnet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "An der Gickelsburg"

0 5 10 20 30 50 m

September 2014

M 1:500

(14-28-endfassung 16.12.2014)

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