## Stadt Bad Nauheim A Rechtsgrundlagen 4.2 Innerhalb der mit "TGa" gekennzeichneten Fläche sin disch Technik- und Kellerräume sowie Fahrradabstell Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemalige Zahnfabrik" S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 147). Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tie Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Abstandsflächen BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Im allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 57/1) wird zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts der baulichen Nutzung des Grundstückes die Tiefe de (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geän-Abstandsfläche im Zulässigkeitsbereich der dreigesch dert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). bauung auf 0,13 H und im Zulässigkeitsbereich der zw sigen Bebauung auf 0,18 H zur Grundstücksgrenze des Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch reichs 1 (Flurstück 56/3) festgesetzt. Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694). Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-50/2 lasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306). Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. Tiefgaragen sind nur vollständig unterirdisch innerha 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. Planzeichnung mit "TGa" festgesetzten Flächen zuläs 58/4 6.2 Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb o Tellbereich 2 WA GR 350 m² Anzahl der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max in m ü. NHN) gem. Planeinschrieb Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen festgesetzten Fläche zulässig. Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I 6.3 Garagen sind nur in dem mit "Ga" festgesetzten Fläch Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Oberirdische Stellplätze sind nur in den mit "St" festg vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom Flächen zulässig. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908). Flächen für Nebenanlagen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. | S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901). 7.1 Nebenanlagen im Sinne von Zufahrten und Fußwege Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom halb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksf 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. I S. 915). Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung s (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. 7.3 Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, G Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 Anzahi der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max in m d. NHN) gem. Planeinschrieb und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder o (GVBI. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBI. S. 378). schutz dienenden Nebenanlagen sind nur unterirdisch Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 der mit "TGa" gekennzeichneten Fläche zulässig. (GVBI. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBI. S. 7.4 Standflächen für Abfallsammelanlagen sind innerhalb de oder der Tiefgarage sowie innerhalb der in der Plan Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom mit "Mü" festgesetzten Fläche zulässig. 12.12.2012 (GVBI. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318). 7.5 Nebenanlagen, die nicht unter Ziffer 7.1 bis 7.4 fallen Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuläs 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBI. S. 314). Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 86/2 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - HDSchG HE) in der In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bere Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBI. 2016 S.211 vom 05.12.2016) Bebauung freizuhaltender Bereich) sind Stellplätze, G Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 87/6 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungs-Private Grünfläche verordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 87/4 Die in der Planzeichnung als "pG" festgesetzte private Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind che und der dort vorhandene Baumbestand sind daue im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungs-10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelte vertrages sind zulässig. Teilbereich 1 10.1 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz Zulässig sind: 10.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Au Wohngebäude. räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmu 2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Minde solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. derungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die er Am großen Teich chen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenba Teilbereich 2 geben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berü gung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der un 181 § 4 BauNVO 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet lichen Raumarten nach Gleichung 6: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ 1.2.2 Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnunge und Speisewirtschaften, nachtungsräume in Beherbergungss Kartengrundlage: 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. ohne Maßstab Unterrichtsräume und Ähnliches Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 der Maßgebliche Außenlärmpegel i Zeichenerklärung BauGB i.V.m. Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar R'w ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnunge Art der baulichen Nutzung Nachrichtliche Übernahmen 2.1 Grundfläche § 16 Abs. 2, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 6 BauGB) nachtungsräume in Beherbergungss Unterrichtsräume, Büroräume und A 2.1.1 Die zulässige Grundfläche wird im Teilbereich 1 mit 2.026 m² und und — — — Überschwemmungsgebiet HQ100 (WHG) - Darstellung bezieht sich lediglich auf betroffene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) mit 350 m² festge- § 19 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von F Risikogebiete HQextrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten -> 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtliche Maß der baulichen Nutzung Darstellung bezieht sich lediglich auf betroffene Bereiche innerhalb 2.1.2 Im Teilbereich 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grund- § 19 Abs. 4, heiten festzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) des Geltungsbereiches flächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis S. 3 BauNVO zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. **GR** 2.026 m<sup>2</sup> Grundfläche GR mit Flächenangabe **Sonstige Planzeichen** Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalld Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächen durch Anzahl der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb R'w.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom R Flächen für Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer Grund-Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max in m ü. NHN) flächenzahl von 0,8 zulässig. gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>S</sub> z (§ 9 Abs. 7 BauGB) gem. Planeinschrieb fläche des Raumes S<sub>G</sub> nach DIN 4109-2 (Januar 2018) 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch 32 mit dem Korrekturwert KAI nach Gleichung 33 zu k Bauweise, Baulinien, Baugrenzen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anla-→ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblic (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) gen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.5 überschritten werden. quelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) a = abweichende Bauweise Abgrenzung unterschiedlicher Maße Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Planein-Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzu Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen lassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - ins trag für die baulichen Anlagen definiert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Verkehrsflächen bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten ode Flächen für Tiefgaragen 2.2.1 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher quellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere ges Flächen für Stellplätze Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt wertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind. Private Verkehrsfläche Flächen für Garagen bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Flächen für Abfallsammelanlagen Dächern die Firsthöhe. 10.1.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109: Straßenbegrenzungslinie Ein-/Ausfahrt Tiefgarage 2.2.2 In Teilbereichen 1 und 2 können die festgesetzten Gebäudehö-Grünflächen hen ausnahmsweise überschritten werden, ausschließlich durch: Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Em-(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Private Grünfläche pfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortührungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, Einhausung TGa Ein- und Ausfahrt Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Alle nutzungsbedingt und technisch erforderlichen Aufbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB) müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante Bestandsgebäude des darunterliegenden Geschosses abrücken, Umwehrungen Anpflanzen von Bäumen sind hiervon ausgeschlossen. Die Fläche der Aufbauten darf in der Summe maximal bis zu 30% Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern der Dachfläche einnehmen. und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) 2.3 Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO Eingrünung Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag Vorgärten $(V_1/V_2)$ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von 10.1.3 Im Teilbereich 1 sind für Fassaden/Fenster von Schlaf 3.1 Im Teilbereich 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die § 22 Abs. 4 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthaltsräumen (schutzbedürftige Räume im Sinne de (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) wie folgt näher bestimmt wird: 4109) die den Immissionsrichtwert der TA Lärm nicht Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon ist gemäß § 22 $\bullet$ $\bullet$ $\bullet$ feststehende Fenster einzubauen. Eine ausreichende Pflanzbindun Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. . . . . abhängige Belüftung der betroffenen Räume ist siche Alternativ sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger R Kennzeichnungen 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) wird eine abweichen-(§ 9 Abs. 5 BauGB) außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fens de Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Ge-Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche tierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") zu bäude mit vom Bauordnungsrecht abweichendem Grenzabstand Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: zulässig. (Es wird auf Ziffer 5 verwiesen) Vernässungsgefährdung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzu Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 lassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – ins Nr. 2 BauGB bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) quellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere ges 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetwertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind. zung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeich- BauNVO

nung bestimmt.

nd unterir- llanlagen ne zulässig.		11	Maßnahmen zum Schutz, z Boden, Natur und Landscha	CORP.	klung von
efe der	§ 9 Abs. 1		Befestigte Flächen auf Baug	grundstücken	
ur Sicherung Ier östlichen hossigen Be-	Nr. 2a BauGB		Neu anzulegende Stellplätze festigte Grundstücksfreifläc schädlich verunreinigtes Nie sofern wasserwirtschaftlich gegenstehen.	hen sind so herzustellen, ederschlagswasser versich	dass nicht kern kann,
weigeschos- les Teilbe-		12	Flächen zum Anpflanzen vo tigen Bepflanzungen sowie pflanzungen		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.	12.1	Baumanpflanzungen innerh stücksfläche	nalb der nicht überbaubar	en Grund-
alb der in der ssig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO	12.1.1	Die zeichnerisch festgesetzt ist entsprechend der Gehölz		
der dafür	§ 12 Abs. 6 BauNVO		gen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Baumpflanzungen darf um bis zu 1 Meter von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.		
chen zulässig. gesetzten	§ 12 Abs. 6 BauNVO § 12 Abs. 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 4	12.1.2	Über die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen hinaus sind im Teilbereich 1 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens elf weitere Bäume entsprechend der Gehölzartenliste 15.1 in unterschiedlichem Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.		
	und 14 BauGB i.V.m.	12.1.3			
e sind inner- Flächen zu-	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO	12.2	Eingrünung  Gemäß der Planzeichnung werden im Teilbereich 1 Flächen zum		
sind nicht	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO		Anpflanzen einer Hecke zur Eingrünung umgrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Breite Heckenpflanzungen heimischer standortgerechter Arten gem. Gehölzartenliste 15.1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.		
Gas, Wärme dem Brand- ch innerhalb	§ 14 Abs. 2 BauNVO	12.3	Private Grünfläche		
lb der Gebäu- anzeichnung			Die private Grünfläche und sind dauerhaft zu erhalten. zen		
n, sind nur		12.4	Dachbegrünung		EV V
eich (= von Garagen und	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5°, ab einer Mindestgröße von 10 m², sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.		
nd Tiefgara-		12.5	Begrünung der Tiefgarage		
te Grünflä- uerhaft zu	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	12.5.1	Die nicht für notwendige Erschließungszwecke (bspw. Zufahrten, Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen) erforderlichen und nicht überbaubauten Teile der Tiefgaragendecke sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.		
einwirkun-	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationsschicht darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.			nsschicht
ufenthalts-	į.	12.5.2	Die Überdeckung der Tiefga Umsetzung von Pflanztröge pflanzung von mittel- und g	n gewährleistet werden,	um die An-
nung nach lestanfor-		12.5.3	Die Einhausung der Tiefgara (Gehölzartenliste 15.1.3) zu		pflanzen
erforderli- auteile er- rücksichti-		12.6	Befestigte Flächen auf Baug		
en, Über-			Neu anzulegende Stellplätze festigte Grundstücksfreifläc schädlich verunreinigtes Nie sofern wasserwirtschaftlich entgegenstehen.	hen sind so herzustellen, ederschlagswasser versich	dass nicht kern kann,
sstätten,		13	Flächen zum Erhalt von Bäu pflanzungen sowie Flächen	7.	
nach 2018). en, Über- sstätten, Ähnliches.			Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Falle von Ersatzpflanzungen Gehölze unter Verwendung von Arten der Gehölzartenliste 15.1 zu pflanzen.		
R' <sub>w,ges</sub>		14	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen		
dämm-Maße Raum aus zur Grund-			Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, die zwischen 22:00 und 06:00 Uhr genutzt werden nur dann zulässig, wenn diese überdacht und mit geschlossenen Rück- und Seitenwänden ausgeführt sind.		
s), Gleichung korrigieren.		15	Artenauswahlliste		
ichen Lärm- 8), 4.4.1.		15.1	Gehölzartenlisten		
zungen zuge- sbesondere r den Lärm-		15.1.1	Nr. 1 a Bäume für Baufläche (g = großkronig; m = mittelk deutscher Name Feldahorn	The state of the s	Krone m
samte be-			Spitzahorn Herbst-Flammen-Ahorn*	>>Elsrijk<<, >>Green Col Acer platanoides Acer freemanii	
zum "Ehe	alltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 73 emalige Zahnfabrik"		Sandbirke Hainbuche Weißdorn	Betula pendula Carpinus betulus Crateag. Laev. Pauls S.	m m k
Karte Maßg	pebliche Außenlärmpegel nach		Apfeldorn*  Gewöhnlicher Judasbaum*	17.0	k k
			Amberbaum Worplesdon* Zierapfel Evereste*	Liquidambar styraciflua Worplesdon Malus Evereste	m m k
	one 8 m über Grund		Kobushi-Magnolie* Mehlbeere* Schw. Mehlb.*	Magnolia kobus Sorbus aria Sorbus intermedia	m m
~: I	(2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2)		Winterlinde Esskastanie*	Tilia cordate i.S. Castanea sativa	m g g
60 < 65 < 70 <	<= 66		Obstbäume* Kupferfelsenbirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarckii	k, m k
	nalmaßstab (A4) 1:1000	15 1 2	*=nicht einheimisch		
Remark William Kulan (Martin) de	Ischaft für Immissionsschutz  sprind Bratis 20: 20: Mai info@fest uit die servichieren servichieren servichieren servichieren servichieren servichieren servichieren für in 20:246-115	13.1.2	Nr. 1b Heckenpflanzen <u>deutscher Name</u> Feldahorn	Art Acer campestre	
af- und Auf- der DIN			Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten)	Berberis thunbergii	
nt einhalten, e fensterun- perzustellen.			Hainbuche Kornelkirsche Liguster, Rainweide i.S.	Carpinus betulus Cornus mas Ligustrum vulgare i.S.	
erzustellen. Räume durch nstern mon-			Eibe Liguster	Taxus baccata Ligustrum vulgare	
u schützen.	9		Schlehe Eingriffeliger Weißdorn	Prunus spinosa Crataegus monogyna	
zungen zuge- sbesondere			Hunds-Rose Hecken-Rose Schwarzer Holunder	Rosa canina Rosa corymbifera Sambucus nigra	
r den Lärm- samte be-			Gewöhnliche Felsenbirne Europäische Stechpalme	Amelanchier ovalis Ilex aquifolium	
			Großblütige Abelie Bartlblume	Abelia x grandiflora Caryopteris i.S.	
			Pfeifensträucher	Philadelphus i.S.	

Nr. 20 BauGB Syringa i.S. Flieder 15.1.3 Nr. 1c Kletterpflanzen deutscher Name Hedera helix Gemeiner Efeu Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **Dach- und Fassadengestaltung** Dachformen Nr. 25a BauGB gung von höchstens 5° zulässig. stens 5° zulässig. 1.2 Dachmaterialien und –farbe gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren. energie auf geneigten Dächern ist unzulässig. stens jedoch 1 m. 1.4 Fassade schichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig. Einfriedungen vom Blattwerk überdeckt ist. Vorgärten gestalten. Steingärten sind unzulässig. Abfallsammelanlagen der Höhe des höchsten Wertstoffsammelbehälters. Aufschüttungen und Abgrabungen die Tiefgarage sind im erforderlichen Maß zulässig. Werbeanlage 6.1 Im Teilbereich 1 sind Werbeanlagen nicht zulässig. um Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- § 9 Abs. 1 reich zwei Werbeanlagen und ein Hinweisschild zulässig. ngen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Nr. 25b BauGB und Signalfarbe ist unzulässig. § 9 Abs. 2 liche Übernahmen Heilquellenschutzgebiet Artenschutz für die Eule) an den neuen Gebäuden anzubringen. ben (3 Nistkästen) anzubringen. mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen. Bodendenkmäler Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Altlasten / Bodenverunreinigungen in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert. sidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt sind: dern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Spieren

Spiraea i.S.

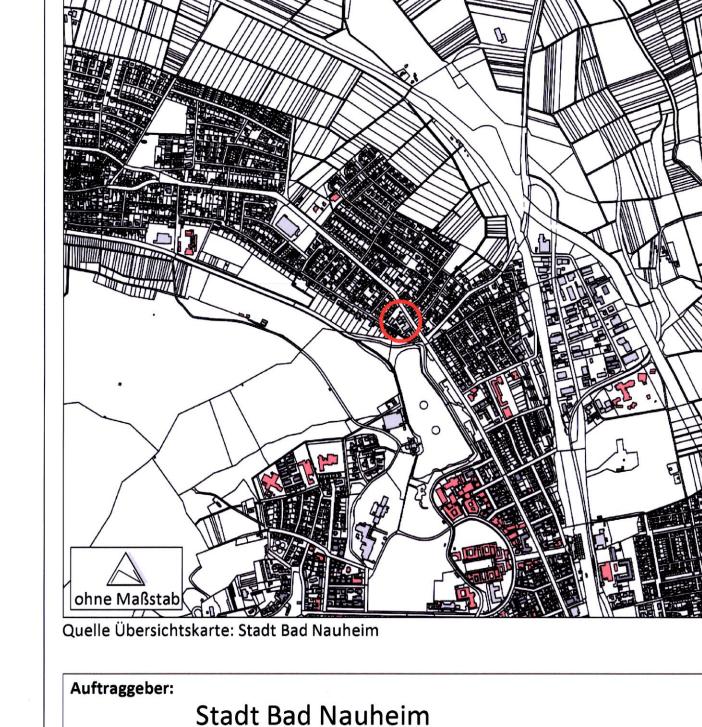
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 S. 1 Im Teilbereich 1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Nei 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind Mansarddächer und Walmdächer sowie Flachdächer mit einer Neigung von höch-Für die Dacheindeckung von Mansarddächern und Walmdächern sind ausschließlich Dachsteine oder –ziegel in grauen oder roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig. 1.3 Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs-1.3.1 Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen und 1.3.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs-1.3.3 Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur nächst gelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, minde-Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Be-§ 91 Abs. : 2.1 Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune oder als Kombination zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig 2.2 Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe und einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Im Bereich der Frankfurter Straße sind Sockelbereiche zulässig. 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise Mauerpfeiler § 91 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 3.1 Die in der Planzeichnung mit "V1" bezeichneten Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Zuwege, Zufahrten und Standflächen für Abfallsammelanlagen zu begrünen und gärtnerisch zu 3.2 Die in der Planzeichnung mit "V2" bezeichneten Vorgärten sind mit ihrer Grünfläche und dem dort vorhandenen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO Standflächen für Abfallsammelanlagen sind in die Gebäude zu i tegrieren oder einzuhausen und mit Sträuchern oder Hecken ab-Risikogebietes HQextrem außerhalb von Überschwemmungsgezuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens In der Ausführungsplanung ist die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung zu berücksichtigen. § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 HBO Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen für Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sowie Licht- und Belüftungsschächte für Kellerräume und § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) ist je Betrieb eine Werbeanlage am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses zulässig. 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind im Vorgartenbe-6.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex-, Hinweise, Kennzeichnungen und nachricht-Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes; hierin in der Zone IIIb zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie in der Zone C zum Schutz gegen quantitativ Beeinträchtigungen. Die Geund Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu Insbesondere sind Bodeneingriffe von mehr als 20 m unter Gelände, z. B. Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesonden, nicht Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Untere Wasserbehörde (Wetteraukreis, FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz) zu 2.1 Der Gebäudeabbruch und potenzielle Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – Juli) sowie außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Mai – August) durch-2.2 Für den Verlust potenzieller Brutplätze (Hausrotschwanz, Hausperling, Schleiereule) sind Nistkästen (je 3 für kleinere Arten, 1 2.3 Im Bereich von Gebäudeneubauten sind darüber hinaus Nisthilfen für Mauersegler (1 Koloniekasten mit 3 Nistplätzen) und Schwal-2.4 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ("Lichtfalleneffekt") ist die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche § 9 Abs. 5 Nr. 3 Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nutzung als ehemalige Zahnfabrik als Altstandort unter dem Az. 440.002.020-001.014 Gemäß Stellungnahme vom 19. Oktober 2021 des Regierungsprä-Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfor-Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenver-

Verfahrensvermerke änderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Bö-27.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 27.02.20201 bekannt gemacht worden. den erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. 2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) Rückbaumaßnahmen Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 12.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung Bei der Rückbaumaßnahme sind die anerkannten Regeln der gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, Technik und die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit den sich zur Planung zu äußern. Über die Unterrichtung wurde am 27.02.2021 im städtischadstoffhaltigen Materialien zu beachten. schen Internet informiert. Bauwerksbestandteile unterhalb der Geländeoberkante (GOK) Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Bei geplanten Bauwerksbestandteilen unterhalb der Gelände-Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.04.2021 bis einschließlich oberkante (GOK) wie Tiefgargen, Keller, Rampen, etc. sollen die 07.05.2021 die Gelegenheit zu Stellungnahmen gegeben. Wasserspiegelhöhen bei einem seltenen Hochwasserereignis Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2021 ortsüblich bekannt (HQextrem) von 150,10 – 149,76 m.ü.NN (von Nordwest nach Südost) Beachtung finden. Die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung – insbesondere bei der Errichtung der Tiefga-4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange rage - ist zu berücksichtigen. (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schrei-Leitungsschutzmaßnahmen ben vom 07.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.05.2021 gegeben. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum 5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflan-Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am zungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versor-25.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 91 HBO als Satzung gungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen beschlossen. und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet 6. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2021 übereinstimmt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.10.2021 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Ehemalige Zahnfabrik". Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plan-Magistrat der Stadt Bad Nauheim gebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Da sich im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden, sollten insbesondere während Aushubarbeiten CO2-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen. Auch für den gefahrlosen Betrieb der geplanten Tiefgarage sollte dieser Sachverhalt auf geeignete Weise berücksichtigt werden. Bekanntmachung Vermeidung von Grundwassergefährdungen in der Bauzeit Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .0.3. Dez. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während Um den Grundwasserschutz im Bauablauf zu beachten, wird eine der Dienststunden eingesehen werden kann. Berücksichtigung dieses Aspektes in der Bauüberwachung durch Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. den Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)e empfoh-Magistrat der Stadt Bad Nauheim § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Vernässungsgefährdete Gebiete Bad Nauheim, den .0 3. Dez. 2021 Die Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) werden als vernässungsgefährdete Gebiete i. S. v. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet. § 9 Abs. 6a BauGB Überschwemmungsgebiet In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Usa. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sowie der Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes an der Usa zu berücksichti Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 9 Abs. 6a Mangel begründen soll, darzulegen. In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des

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

(Bürgermeister

Entschädigungsregelung Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 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, 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.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemalige Zahnfabrik"

Satzungsfassung

Blattgröße A0+ 26.10.2021 Projekt.-Nr. PK19-031

Maßstab 1: 500

Bahnhofstraße 22 Berliner Straße 10 67655 Kaiserslautern 13187 Berlin ax: +49 631 36245-99 Fax: +49 30 288775-29 nd Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH www.firu-mbh.de