

Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 72 "Am Holzberg"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet

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

- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl

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

- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- FD Flachdach
- SD Satteldach und Zelt Dach
- max. 40° maximale Dachneigung, z.B. 40°

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Verordnungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- EA Erneuerbare Energie

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

- Fläche für Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- OG Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Anpflanzen von Bäumen

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

EA Erneuerbare Energie

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Fläche für Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

OG Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen

2.1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) um 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Zeltedächern der obere Schnittpunkt der vier Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

2.2.2 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigecke der öffentlichen Verkehrsfläche, und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksmitte, in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche zugrunde zu legen. Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung der Straßenausbauplanung verwiesen.

2.2.3 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Plaineintrag in der Baugebietschablone als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Gebäudehöhe und die Traufhöhe über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt. Maßgebend zur Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante Attika. Abweichend entspricht bei Gebäuden mit Staffelfischosse die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Traufhöhe. Die Gebäudehöhe (GHmax) bei Staffelfischossen entspricht der Oberkante Attika. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

2.2.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.

3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.

3.3 Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.

3.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 In den Vorgärten sind Nebenanlagen zulässig, ausgenommen hiervon sind eingebaute Abfallsammelanlagen.

4.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

4.3 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmearmierung (wie z. B. Wärmepumpen, Klimaanlage) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dächern.

4.4 Im WA1 und WA2 sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgärten (V) gem. Darstellung in der Planzeichnung unzulässig und dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten. Bei Wohnhäusern mit einer Wohneinheit ist ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb der Vorgärten (V) zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

5 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.1 Im WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit und eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohneinheit (z. B. Einliegerwohnung) zulässig.

Hinweis: Eine Wohneinheit ist als der Hauptwohneinheit untergeordnet einzustufen, wenn deren Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 1/3 der BGF der Hauptwohneinheit entspricht.

6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Planstraßen A bis D werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

7.1 Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“ und „Elektrizität“ festgesetzt.

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

8.1 Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Gemäß der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

10 Anlage von Zisternen und Sickeranlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB

10.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.

Das Fassungsvermögen sollte 30 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Der Auslauf der Zisterne ist so einzustellen, dass ein Drittel des Volumens zeitverzögert an den Sammler abgegeben wird. Es wird auf den Hinweis 2 verwiesen.

11 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

11.1 Je baulicher Hauptanlage ist eine PV-T-Anlage (Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie) mit einer Mindestgröße von 35m² herzustellen. Hierbei muss die jeweilige genutzte Dachfläche für Sattel- und Zeltedächer nach Osten, Westen oder Süden ausgerichtet sein. Flachdächer sind von der Ausrichtung ausgenommen.

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Ortsrandbereiches umgrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Breite ein- oder zweireihige Strauchpflanzungen heimischer Standortgerechter Arten gem. Gehölzartliste 1b zu pflanzen. Alternativ können im Achsenabstand von max. 10 m Laubbäume gem. Gehölzartliste 1a gepflanzt werden.

12.2 Die Vorgärten sind als naturnaher Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Steingärten sind unzulässig. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 50 % betragen. Im Bereich von Rasenflächen sind Wildblumenwiesenmischungen zur Ansaat zu verwenden. Hinweis: Als Vorgärten gelten die in der Planzeichnung als V dargestellten Bereiche.

12.3 Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern von mindestens 1,00 m Höhe zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden.

12.4 Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, beranke oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm haben. Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Nadelgehölze, mit Ausnahme der Eibe, sind unzulässig. Hinweis: Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13.1 Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.

13.3 Zur Anpflanzung sollen Baum- und Straucharten aus den unten aufgeführten Gehölzlisten verwendet werden.

13.4 Die Mindestgröße von Baumscheiben in öffentlichen Straßenräumen beträgt 6,00 m². Das Mindestvolumen der Pflanzgröße beträgt 12,00 m³.

13.5 Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm StU (Stammumfang) in 1,00 m Höhe.

13.6 Nach anderen Bestimmungen getroffene Regelungen bleiben von den vorgenannten Festsetzungen unberührt.

13.7 Anpflanzungen auf Wohnbauflächen:

13.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens 1 klein- oder mittelkrönige Laubbäume oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Es ist die Gehölzartliste 1a zu verwenden.

13.8 Straßenbaumpflanzungen:

13.8.1 Je Straßenzug sind einheitliche Baumarten / Sorten zu verwenden. Dabei sind Blüh- und Herbstaspekte sowie die Standortverträglichkeit der Baumarten zu berücksichtigen.

13.8.2 Die in der Planzeichnung als „Anpflanzen von Bäumen“ innerhalb des öffentlichen Straßenraums dargestellten Bäume können in ihrer Lage abweichen. Hinweis: Die genaue Lage der Bäume obliegt der nachfolgenden Straßenplanung.

13.9 Wiesenlandschaft mit Regenrückhaltebecken:

13.9.1 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist als offene, extensiv gepflegte Landschaftsweise anzulegen und zu erhalten. Die Fläche darf maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngemittel- und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Auf der Fläche ist die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.

14 Artenauswahlliste

14.1 Gehölzartenlisten

14.1.1 Nr. 1 a Bäume für Bauflächen, standortgerecht (g = großkrönig; m = mittelkrönig; k = kleinkrönig)

deutscher Name	Art	Krone
Feldahorn	Acer campestre	m
>>Elsjirke<<	>>Green Column<<	m
Spitzahorn	Acer platanoides	g
Sandbirke	Betula pendula	m
Hainbuche	Carpinus betulus	g
Crataeg. Laev. Pauls S.	Crataegus laevigata	k
>>Carriere<<	>>Carriere<<	m
Mehlbeere*	Sorbus aria	m
Schw. Mehlb.*	Sorbus intermedia	m
Winterlinde	Tilia cordata	g
Esskastanie*	Castanea sativa	g
Obstbäume*		k, m
Kupferfelsenbirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarckii	k
*nicht einheimisch		

14.1.2 Nr. 1b freiwachsende Sträucher für Bauflächen

deutscher Name	Art
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarckii
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Ginster	Genista tinctoria
Rotblau-Rose*	Rosa glauca
Vielblütige Rosa	Rosa multiflora
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster/Ligustrum vulgare	
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Steinweiden*	Prunus mahaleb
Bibernell-Rose*	Rosa pimpinifolia
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
Kornelkirsche*	Cornus mas
Deutzia*	Deutzia
Pfeifenstrauch*	Spiraea
Spersträucher*	Weigelia
Weigelen*	Buddleia
Sommerflieder*	
*nicht einheimisch	

14.1.3 Nr. 1c Heckenpflanzen

deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Thunberg-Berberitze*	Berberis thunbergii
(nur grünlaubige Sorten)	Carpinus betulus
Hainbuche	Cornus mas
Kornelkirsche	Ligustrum vulgare
Liguster, Rainweide i.S.	Prunus spinosa
Eibe	Crataegus monogyna
Liguster	Rosa canina
Schlehe	Rosa corymbifera
Eingriffeliger Weidorn	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Amelanchier ovalis
Hecken-Rose	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	
Gewöhnliche Felsenbirne	
Europäische Stechpalme	

14.1.4 Nr. 2 Bäume für Straßenbepflanzung, Stellplätze

deutscher Name	Art
Größ- und mittelkrönige Bäume:	
Purpurleie	Alnus x spaethii
Robinie	Robinia pseudoacacia
>>monophylla<<	Tilia x europaea >>Pallida<<
Kaiserlinde	Corylus colurna
Baumhasel	Ostrya carpinifolia
Ungarischer Buche	Celtis australis
Ziergeißel	Quercus cerris
Winterlinde	Tilia cordata
>>Rancho<<>>Greenspire<<	Aesculus x carnea >>Briotica<<
Schlarlachkastanie	Sophora japonica
Schnurbaum	Liquidambar styraciflua
Amberbaum	Carpinus betulus
Hainbuche	Amelanchier arborea >>Robin Hill<<
Kleinkrönige Bäume:	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis >>Carriere<<
Apfelöhrchen	Magnolia kobus
Baum-Magnolie	Sorbus intermedia
Schwed. Mehlbeere	Acer campestre >>Elsjirke<<
Feldahorn	Fraxinus ornus
Blumen-Esche	Sorbus aria >>Magnifica<<
Mehlbere	

14.1.5 Vorschlagliste Nr. 3 - Heckenpflanzen in strukturreichen Hausgärten

deutscher Name	Art
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffeliger Weidorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa rubrifera
Schwarze Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium

15 Dachbegrünung

15.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachgedächte mit einem Neigungswinkel bis zu 5°, ab einer Mindestgröße von 10,00 m² 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.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dach- und Fassadengestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Im WA1 und WA2 sind Zelt- und Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 40° und Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Die Hauptfirstrichtung für Satteldächer wird durch Planzeichen festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO

1.2.1 Dachaufbauten und -einschnitte (hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m innerhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

1.2.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

1.3 Dachmaterialien und -farben

§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO

1.3.1 Für die Dacheindeckung von Satteldächern und Zeltedächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.

1.4 Anordnung der Staffelfischosse

§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO

1.4.1 Unter Beachtung der Festsetzung B 2.2.4 Staffelfischosse sind alleseitig um mindestens 1,50 m hinter die Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

1.5 Fassadengestaltung

§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO

1.5.1 Die zur Erschließungsstraße gelegenen Außenwände sind parallel zu den Grenzen des Baufestens zu errichten. Untergeordnete Fassadenteile (z.B. Balkone) können davon abweichen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.

2 Abfallsammelanlagen

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1 Standflächen für Abfallsammelanlagen sind durch geeignete, die Fassade des Bauwerks der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzuschirmen oder, wenn freistehend, einzuhausen und mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammlbehälters.

3 Fläche für Versorgungsanlagen

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

3.1 Die Versorgungsfläche ist einzuhausen und mit Sträuchern und Hecken abzuschirmen. Als Material für diese Einhausung ist nur Holz zulässig.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 91 Abs. 1 HBO

4.1 Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden fertiggestellten Erschließungsstraßen bzw. der fertiggestellten Erschließungsweges, jeweils gemessen an der Grenze des Baugrundstückes.

4.2 Abgrabungen des Geländes sind unzulässig. Folgende Abgrabungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie im erforderlichen Maße ausgeführt werden:

- Kelleraufbretungen,
- ausnahmsweise Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses an der zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten Hausseite,
- Kellerlichtschächte bis zu einem Abstand von 1,50 m vor der Kelleraußenwand.

5 Werbeanlagen

§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind nur am Gebäude und in Höhe des Erdgeschosses zulässig.

5.3 Je Gebäude ist ein Hinweischild zulässig, auf dem über die Betriebe zusammengefasst informiert wird. Je Betrieb ist eine Fläche von maximal 0,25 qm zulässig.

5.4 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

5.5 Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrichelte Bemalungen auf Putz oder einem Trägermaterial zulässig.

5.6 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-, und Signalfarbe ist unzulässig.

6 An ein Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

D Hinweise

1. **Heilquellen schutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgelegten Heilquellenschutzgebietes; hierin in der Zone IV zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Verbote der jeweiligen Schutzgebetsverordnungen sind zu beachten. Unter anderem sind Bodeneingriffe von mehr als 20m unter Gelände, z.B. Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesonden, nicht zulässig.

2. **Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**
Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird empfohlen. Die Möglichkeiten der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind im Bauantragsverfahren zu prüfen.

3. **Die Regenwasserrückhaltung (mind. 30 l Speichervolumen je m² projizierte Dachfläche; siehe B 10.1.) und die Art und Weise der Verwendung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- / Bauantragsverfahren nachzuweisen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Gründächern.**

4. **Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der Hygiene- und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4. Februar 1999 III 7-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu berücksichtigen.“**

3. Archäologische Bodenfunde

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Archäologischen Denkmalpflege Wettarum und dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 Hess. Denkmalschutzgesetz, HDöSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDöSchG erforderlich werden.

4. Artenschutz

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sollen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln) durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften zum Artenschutz gem. § 44 f. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5. Verwendung umweltverträglicher Beleuchtung

Für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

6. Wärmeversorgung des Plangebietes

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme ist kalte Nahwärme über die festgesetzte Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energie, vorgesehen.

7. Kampfmittel

Sofort bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Kulturdenkmäler

Das geplante Gebiet liegt unmittelbar südlich des bedeutenden frühmittelalterlichen römischen Militärlagers Rödgen. Aus dem Lagerbereich sind auch Funde aus der Eisen- und Bronzezeit bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDöSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Vor Baubeginn ist die Qualität und Quantität der archäologischen Befunde durch ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 S. 2 HDöSchG zu überprüfen.

9. Bergbau

Das Gebiet wird von auf Kohlenäure vertriehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, sollte die Überdeckung der Lagerstätte beseitigt werden. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeeinbaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGestzuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 18.08.2020 bekannt gemacht worden.

2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.08.2020 bis einschließlich 02.09.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Über die Unterrichtung wurde am 18.08.2020 im städtischen Internet informiert.

3 Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.10.2020 gegeben.

5 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.01.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 91 HBO als Satzung beschlossen.

6 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2021 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 29. Jan. 2021

Klaus Kreß (Bürgermeister)

7 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. Feb. 2021 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 02. Feb. 2021

Klaus Kreß (Bürgermeister)