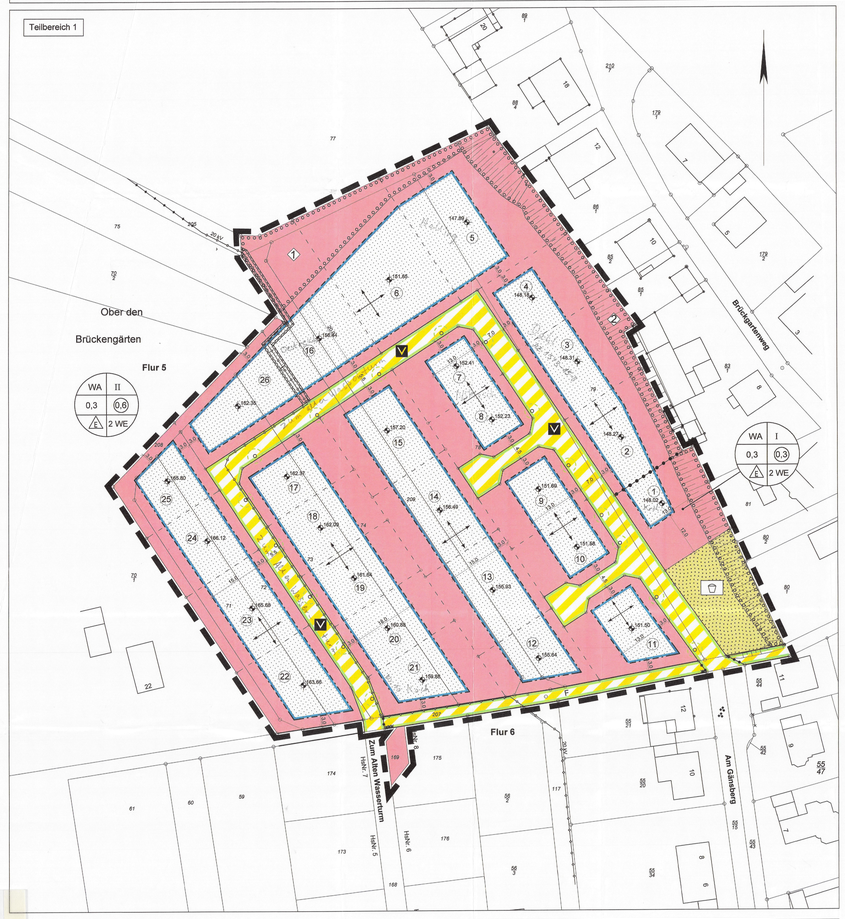
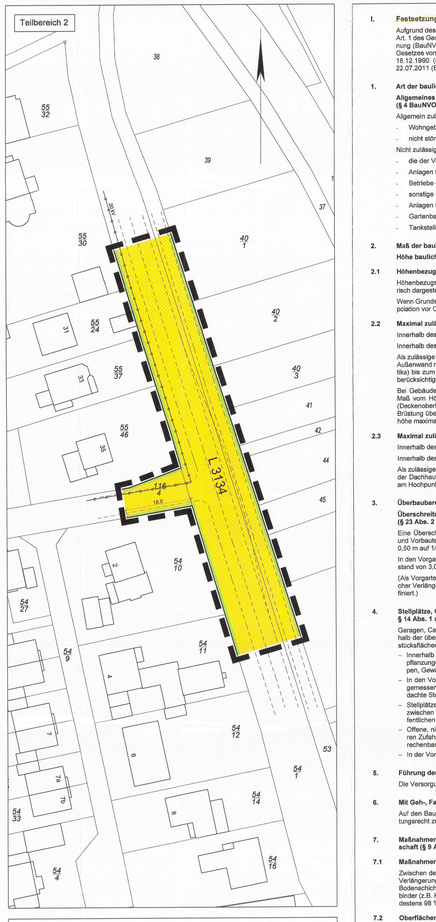
Bebauungsplan Nr. 63 "Erweiterung am Mörler Grund" M 1:500





Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 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)

0,3 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(0,6) Geschossflächenzahl
(§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

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

A Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

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

2 WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
W Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

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

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 1 und 2
(Zahl als Beispiel)

Anpflanzen von Bäumen
(Standortempfehlung)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zugunsten der OVAG Netz AG zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Empfohlene Grundstücksteilung

Nummerierung der Grundstücke
(Zahl als Beispiel)

148.22 Höhenbezugspunkt ü. NN
(Zahl als Beispiel)

Böschung

Hinweis

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- **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 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 2 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 Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- **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)

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 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)

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

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind die zeichnerisch dargestellten Höhen über NN in den jeweiligen Baugrundstücken.

Wenn Grundstücke zusammengelegt werden, so sind die Höhenbezugspunkte durch Interpolation vor Ort zu ermitteln.

2.2 Maximal zulässige Außenwandhöhen AWH_{max}

Innerhalb des Bereiches mit einem zulässigen Vollgeschoss: AWH_{max} = 4,00 m

Innerhalb des Bereiches mit zwei zulässigen Vollgeschossen: AWH_{max} = 7,00 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei Flachdächern mit Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand; offene Stabgeländer bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Lösung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max}

Innerhalb des Bereiches mit einem zulässigen Vollgeschoss: GH_{max} = 8,50 m

Innerhalb des Bereiches mit zwei zulässigen Vollgeschossen: GH_{max} = 10,50 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern gemessen am Hochpunkt).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch vergleaste eingeschossige Anund Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden wird bis zu einer Tiefe von 0,50 m auf 1/3 der Gebäudebauenlänge zugelassen.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

(Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.)

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (z.B. Lauben, Gerätteschuppen, Gewächshäuser) nicht zulässig.
- In den Vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten dürfen höchstens 30 % der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche belegen.
- Offene, nicht überdachte Stellplätze sind vor Garagen, Carports und Stellplätzen in deren Zufahrtsfläche zulässig und auf der Stellplatzanzahl der Stadt Bad Nauheim anzurechenbar.
- In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Auf den Baugrundstücken Nr. 18 und Nr. 26 ist ein 2,50 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der OVAG Netz AG zu belasten.

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

7.1 Maßnahmen zur Standsicherheit der Böschung

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze der Baugrundstücke 1 bis 5 und deren seitlicher Verlängerung und der zeichnerisch dargestellten Böschungskante ist die vorhandene obere Bodenschicht bis zu einer Tiefe von 1,50 m im Rahmen der Baumaßnahme mittels Mischbinder (z.B. Kalkzement, 2-4 Gew.-% Zugabe) oder Kalkhydrat zu stabilisieren und auf mindestens 98 % der einfachen Proctordichte zu verdichten.

7.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

7.3 Niederschlagswasserversickerung

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze der Baugrundstücke 1 bis 5 und deren seitlicher Verlängerung und der zeichnerisch dargestellten Böschungskante ist eine Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

Schacht- oder andere punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig.

Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

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.

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

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturreich zu begrünen.

Mindestens 40 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm entsprechend den Artenempfehlungen Nr. 26 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Hintergärten der Grundstücke 1 bis 5 (zwischen hinterer Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und hinterer Grundstücksgrenze) sind nur Bäume bis zu einer artypisch maximal erreichbaren Kronenhöhe von 7,00 m zulässig.

An den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 22 bis 25 ist ein mindestens 3,00 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „1"

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit dem Index „1" festgesetzten Flächen sind mit Hasel wie folgt lebend zu verbauen:

- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (z.B. Lauben, Gerätteschuppen, Gewächshäuser) sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „2"

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit dem Index „2" festgesetzten Flächen sind mit Hasel wie folgt lebend zu verbauen:

- Hasel (Corylus avellana) sind in der Qualität 5 Tr., o.b. 100-150 cm in zwei Reihen alternierend zu pflanzen. Die obere Reihe ist ca. 50 cm unter der Böschungsoberkante und die zweite ca. 1,50 m unter der Böschungsoberkante einzupflanzen. Je Reihe sind 75 Sträucher zu pflanzen.
- Die Sträucher sind abschnittsweise erstmals 5 Jahre nach der Pflanzung und danach alle 5 Jahre in der Zeit vom 01.10 bis 28.02. auf den Stock zu setzen.

8.4 Bäume im öffentlichen Straßenraum

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) im öffentlichen Straßenraum sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen Nr. 5 zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang einer Erschließungsstraße sind aus nur einer Art zusammenzusetzen.

Ersatzweise können auch ausdauernd blühende Kletterrosen mit Rankhilfen eingesetzt werden. Die Baumscheiben sind mit bühnenfreien Bodendeckern zu bepflanzen. Alternativ kann auch eine pflegeleichte Ansaat mit einer Blumenwiese mit hohem Wiesensalbei-Anteil erfolgen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden.

9. 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 12 - 14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

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

II. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 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) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt.

10. Entwässerungsanlagen

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal Q_{max} = 0,0015 l/s*m² (15 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117) nachzuweisen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" und DIN 1989 „Regenwassernutzung", die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Bad Nauheim zu beachten.

Diese Vorschriften können bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

III. 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. Gestaltung der Dächer

11.1 Dachformen und -neigungen

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	25° - 45°
Pultdächer	5° - 15°
Flachdächer	0° - 5°

Tonnendächer sind nicht zulässig.

11.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und –einschnitte darf max. 33 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

11.3 Dacheindeckung und Dachbegrünung

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune und graue bis schwarze Dacheindeckungen zulässig.

Bei Pultdächern und Flachdächern sind auch Blechdächer und Dachbegrünungen zulässig.

Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien sowie Dacheindeckungen mit Weißplatten oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) können mit Blechabdeckungen versehen werden.

Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig.

12. Staffelgeschosse

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die talseitigen Außenwände des Staffelgeschosses gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 3,00 m zurückzusetzen.

13. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Materialien zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind unzulässig.

15. Einfriedungen

Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen beträgt 1,20 m. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm haben.

Als Materialien sind Drahtgeflechte und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Nicht zulässig sind Mauern und Zäune aus Plastik.

Mauern sind nur als notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Pflanz- und Böschungssteine sind nicht zulässig.

Schutzwände und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie nicht zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

16. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Baugrundstücken 1 bis 5 sind Aufschüttungen über das bestehende Geländeniveau hinaus unzulässig.

Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Kellerausgangstreppen.

Wenn eine Garage in das Gebäude integriert wird, sind Abgrabungen auch im Rampenbereich zur Garage zulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

17. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IV (qualitativ) und in der Zone C (quantitativ) der Heilquellenschutzgebiete-Verordnung für die staatl. anerkannten Heilquellen von Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff). Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen

V. Hinweise und Empfehlungen

18. 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 Baubesichtigung seitens der Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Bezbachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Bauteilen mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungsfräsbel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

19. 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.

20. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten 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.

21. Baugrund

Bodengutachten

Zur geotechnischen Erkundung der im Baugebiet vorliegenden Bodensituation wurden von SL-Geotechnik GmbH Rammkernsondierungen, schwere Rammkernsondierungen nach DIN 4094 und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt. (Geotechnische Untersuchung, Böschungsstandsicherheit BG Mörler Grund, Bad Nauheim – Steinfurth, SL-Geotechnik, Gießen, 25.09.2013). Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse wurde eine Böschungsstandsicherheitsberechnung vorgenommen.

Im Zusammenhang daraus hingewiesen, dass für jede Baumaßnahme auf den Baugrundstücken 1 bis 5 ein geotechnisches Einzelgutachten zu erstellen ist.

Hinweise der Bergaufsicht

Nach Informationen der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt ist innerhalb der Konzessionsfläche „Steinfurth", welche das Plangebiet überdeckt, Bergbau umgegangen. Die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten und deren Umfang gehen jedoch aus den der Behörde vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Es wird empfohlen, den Untergrund vor einer Bebauung bzgl. seiner Tragfähigkeit gutachterlich überprüfen zu lassen und gegebenenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörden des Wetteraukreises und dem Ordnungsamt der Stadt Bad Nauheim zu treffen.

Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen ist das Dezernat IVWI 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

22. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. zulässig.
- Für die Straßenbeleuchtung wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel empfohlen.

23. Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden um Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ergänzt. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I der Begründung) und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Teil II der Begründung) zu entnehmen. Die Maßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen und auf gemeindeeigenen Flächen gemäß § 1a BauGB umgesetzt.

Die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließung des Baugebietes durchzuführen, abzuschließen und müssen von der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abgenommen werden.

24. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen, insbesondere Straßenverkehrsgeräusche der Autobahn A 5, der Landesstraße L 3134 (Bad Nauheimer Straße) und der Bundesstraße B 3 ein.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

25. Grenzabstände für Bäume und Sträucher und Umgang mit Niederschlagswasser nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz

Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks haben bei dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern von den Nachbargrundstücken (auch von landwirtschaftlichen Flächen) die im hessischen Nachbarrechtsgesetz festgelegten Abstände einzuhalten.

Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird und das Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.

26. Artenempfehlungen

Klein- und schmalkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk"
Acer platanoides „Columnare"
Carpinus betulus „Fastigiata"
Crataegus monogyna „Stricta"
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"
Crataegus lavallei „Carrierei"
Malus „Charlotte", „Striped beauty" oder "Wintergold"
Prunus cerasifera „nigra"
Pyrus calleryana „Chanticleer"
Sorbus aucuparia „Fastigiata"
Ulmus hollandica „Lobel"

Kegel-Feldahorn
Säulen-Spitzahorn
Säulenhainbuche
Säulen-Weißdorn
Rot-Dorn
Baum-Weißdorn

Zierapfel
Blutpflaume
Birne
Säulenebereasche
Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Salix caprea
Sambucus nigra

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffliger Weißdorn
Zweigriffliger Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Salweide
Schwarzer Holunder

Obstbäume (Lokalsorten), zum Beispiel:

Äpfel	Birnen	Zwetschen	Süßkirschen
Berlepsch	Alexander Lukas	Bühler	Böttners Rote
Blenheimskapfel	Clapps Liebling	Große Grüne	Große Prinzessinkirsche
Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Reneclode	Hedelfinger
Boskop	Gräfin von Paris	Hauszwetsche	
Brettacher	Gute Luise	Wangenheimer	
Gloster	Pastorenbirne		
Goldparmäne			
Gravensteiner			
Jakob Lebel			
Kaiser Wilhelm			
Landsberger Renette			
Oldenburger	Quitten		
Roter Trierer	Pflaumen		
Weißer Klarapfel	Mirabellen		
Winter Rambour	Speierling		

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 19.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 05.10.2013 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 25.10.2013 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2013 bis 25.10.2013 durchgeführt.

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 07.02.2014 unterrichtet.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27.05.2014 die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und darüber entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27.05.2014 den Bebauungsplan, mit den darin enthaltenen Satzungen gemäß 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausfertigung

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 21. MAI 2014 ..... Armin Häuser (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 3. JUNI 2014 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 03. JUNI 2014 ..... Armin Häuser (Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formv