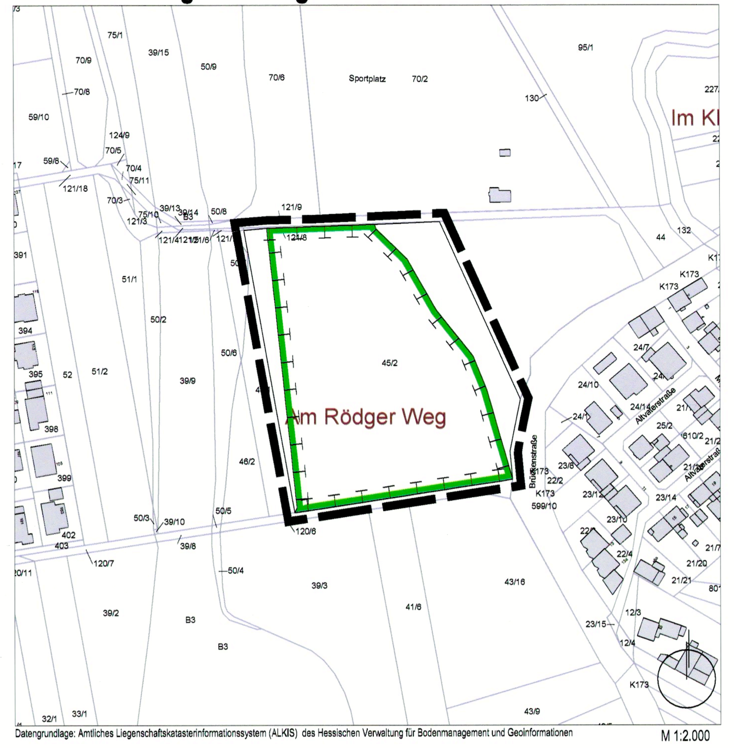
Planzeichnung - Geltungsbereich 1

Planzeichnung - Geltungsbereich 2



DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude, mit Hausnummern

Flurstücksnummer

Geplante Flurstücksgrenze

Höhenangaben in Meter über NN

Bemaßung (in Meter)

Entfallende Leitung

Verlauf Leitung (neu)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Außenlärmpegel EG 1. OG 2. OG 3. OG
Bauweise	
Firsthöhe (maximal) Traufhöhe (maximal)	

Festsetzungen gemäß Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet §§ 1 und 8 BauNVO

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) gilt:

Allgemein zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Beherbergungsbetriebe o.ä.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Gastronomiebetriebe
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandel.

Einrichtungen von Verkaufsflächen sind ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl, als Höchstmaß § 16 Abs.2, 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
Darüber hinaus ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 eine Überschreitung der Grundflächen durch Tiefgaragen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 ist eine Überschreitung der Grundflächen durch Tiefgaragen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Geschossflächenzahl

(0,7) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse

(III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TH_{max} Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter § 18 BauNVO

FH_{max} Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter § 18 BauNVO

Bezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufinie). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss entspricht abweichend die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist dies der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche (Frankfurter Landstraße), und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte.

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

o Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tg St Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Carports sind nur im hinteren Bereich (zu den Bahngleisen zugewandte Seite) der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

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

privat — private Zufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

1.8 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

1.9 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als Frischwiese / Fettwiese (klassische Glatthaferwiese) anzulegen und extensiv zu unterhalten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, sofern gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Flächen zu versickern.

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

Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.
Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken.

Ausgleichsflächen und –maßnahmen
Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen ist als extensiv zu pflegende Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Wildobstbaum anzupflanzen. Die Fläche ist als Wiese anzulegen, die maximal 2 x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09. gemäht werden darf. Das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden.

Die Unternutzung ist Frischwiese / Fettwiese (klassische Glatthaferwiese).

Artenschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (Vögel) bzw. nicht auszuschließen (ggf. Fledermäuse, Zauneidechse). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (hier: Niststätten von Vögeln) hin zu überprüfen.

Außerdem ist vor Beginn der Baufeldräumung der Eingriffsbereich hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Kraut- und Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Dachbegrünung

Flachdächer, ab einer Mindestgröße von 10,00 qm, 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.

1.11 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung der mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 644, welches durch die zeichnerische Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts überlagert ist, ist zu Gunsten der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke Flur 1, Flurstücke 426, 427 und 428 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die auf dem bestehenden Grundstück Flur 1 Flurstück 296/2 gelegene Teilfläche, welche durch die Zeichnerische Festsetzung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts überlagert ist, ist zu Gunsten der Stadtwerke Bad Nauheim mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

1.12 Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-07 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gem. Planzeichnung gekennzeichnet.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

Die Anordnung von überwiegend zum Schlafen genutzter Räume ist nicht zulässig.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 70 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
Die Bäume können der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen angerechnet werden.

Anpflanzung von Hecken

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind geschlossene Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und maximal 1,80 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zulässige Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume entlang der Frankfurter Landstraße sind, wenn möglich zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist ein Mindestabstand von 4 m zwischen dem bestehenden Baumstamm und der geplanten nächstgelegenen Gebäudeaußenwand. Sofern der Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist, sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Ersatzpflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 35/40 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe, 5 x v., im Drahtballen. Als Arten sind Tilia cordata „Greenspire" zulässig.

Tiefgaragenbepflanzung

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind oder mit erforderlichen Wegen, Feuerwehr-/ Rettungsflächen, Stellplätzen und Terrassen etc. überdeckt sind, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Hinweis zum Artenschutz

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind aus Gründen des Artenschutzes vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

2. Wasserrechtliche Satzung
(gem. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einem getrennten Leitungsnetz in einer Regenwasserrückhalteanlage zu sammeln.

Das Fassungsvermögen der Regenrückhalteanlage muss mindestens 20 l/qm befestige Fläche (Dach- und Verkehrsflächen) betragen. Die Faktoren für den Grad der Wasserdurchlässigkeit für die einzelnen Versiegelungsarten können entsprechend der aktuellen Fassung der Abwassersatzung der Stadt Bad Nauheim (§ 25 Abs 2) berücksichtigt werden.

Zur Minderung einer Hochwasserverschärfung ist der Abfluss aus der Regenrückhalteanlage auf max. 2 l/s zu drosseln.

Es wird empfohlen, zusätzliches Rückhaltevolumen für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung zu schaffen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

3.1 Dächer
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Technische Aufbauten

Antennen, Satellitenanlagen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.
Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen (Frankfurter Landstraße) nicht oder kaum wahrnehmbar sind.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand (zur Frankfurter Landstraße hin) von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

3.2 Gebäude und Fassade
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind zur öffentlichen Verkehrsfläche (Frankfurter Landstraße) um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurück zu setzen.

Sockel

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

Fassade

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und –elemente auszuführen.

3.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m oberhalb des unteren Bezugspunktes (Frankfurter Landstraße) zulässig.
Abgrabungen für Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen sind im erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind (bspw. Kelleraußentreppen). Sie dürfen nur an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.

Stützmauern und Sichtschutzwände

Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen.
Pflanzsteine sind unzulässig.

Sichtschutzwände sind unzulässig

3.4 Tiefgarage
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 5 HBO)

Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

Einhausung

Für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind Überdachungen über dem natürlichen Gelände bzw. Einhausungen nicht zulässig.

3.5 Abfallsammelanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen (Frankfurter Landstraße) aus nicht sichtbar sind.

3.6 Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind 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 von Blattwerk überdeckt ist. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben.

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3.7 Werbeanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

Fläche für Werbeanlagen

Es sind folgende Werbeanlagen je Betriebsgrundstück innerhalb der Fläche für Werbeanlagen zulässig:
- Eine freistehende Werbeanlage
- Drei Fahnen

Je Betriebsgrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit maximal 5 m² und einer Höhe vom maximal 3 m zulässig. Der Standort der freistehenden Werbeanlage ist ausschließlich innerhalb der Fläche für Werbeanlagen im vorderen Bereich der privaten Zufahrten / Verkehrsflächen zulässig.

Je Betriebsgrundstück sind drei Fahnen mit einer Fläche von jeweils 1,5 m x 5 m innerhalb der Fläche für Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten ist bis zu einer Höhe von 8,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, in den Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Hinweis: Fremdwerbung wird über Abschnitt 1.1 ausgeschlossen.

4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain", der am 23. März 1996 rechtskräftig geworden ist, wird durch diese Änderung für den entsprechenden Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone IV der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

Seitens des Kreisausschusses des Wetteraukreises – FD 4.1.3 Wasser und Bodenschutz wird insbesondere auf das Verbot von Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung) und Grundwasserentnahme hingewiesen.

Erdwärmesonden sind gem. Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der hier festgesetzten quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes nicht zulässig.

4.3 Archäologische Bodenfunde

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies der Archäologische Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bau und Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörden stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.4 Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

4.5 Pflege der Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden unzulässig.

4.6 Bergbau

Der Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes „Auf dem Schützenrain" wird von zwei Bergwerksfeldern überdeckt. In einem dieser Felder sind geringfügige bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt worden. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt. Vor Erteilung der Baugenehmigungen ist im Rahmen von Einzelentscheidungen nach § 30 BauGB zu prüfen, ob gegebenfalls entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat Bergaufsicht vom 29. Mai 2019 ist den vorliegenden Unterlagen zufolge im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für C02 befinden, sollten insbesondere während Aushubarbeiten C02-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.

4.6 Bahnbetrieb

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 4. Juni 2019 wird auf folgendes hingewiesen:

Einfriedungen
Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Bepflanzung von Grundstücken zu Bahngleisen

Alle Neuanpflanzungen im Nahbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Hohe und ausladende Vegetation (Bäume) sind im Grenzbereich zu vermeiden; zumindest so zu wählen, dass der Eigentümer sie eigenständig vom eigenen Grundstück beschneiden kann. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4.7 Leitungsschutz

Vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4.8 Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 22.05.2019 befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Teilplan 1) - entlang der Bahnstrecke - in einer Linie von Süd nach Nord Schützengräben. Es muss mit hinterlassener und vergrabener Munition gerechnet werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ist eine uneingeschränkte Freigabe nicht möglich, so ist für die Absicherung erdeingreifender Maßnahmen innerhalb nicht freigebbarer Bereiche eine Baubegleitung durch eine Munitions- bzw. Ortungsfachkraft erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

5. Pflanzliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 18/20 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn	Amelanchier	Felsenbirne
Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn	Buddleia	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus	Hartriegel
Fraxinus ornus	Blumenesche	Deutzia	Deutzie
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche	Hydrangea	Hortensie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Kolkwitzia	Perlmuttstrauch
Magnolia kobus	Baummagnolie	Lonicera	Heckenkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Prunus	Zierkirsche
Tilia cordata „Greenspire"	Winterlinde	Malus	Zierapfel
		Philadelphus	Pfeifenstrauch
Hecken (Immergrün / Wintergrün)		Rosa	Rose
Lapinus betulus	Hainbuche	Spiraea	Spiere
Fugus sylvatica	Rotbuche	Viburnum	Schneeball
Ligustrum ovalifulium	Rainwerde	Weigela	Weigelie
Ligustrum vulgare Atrovivens	Rainwerde		

7. RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 197)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 23.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 18.01.2019 bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 18.01.2019 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 06.06.2019 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 03.05.2019 gemäß § 13a BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Erneute Öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 05.09.2019 bis einschließlich 19.09.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 02.09.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB erneubeteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2020 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 03. März 2020

Kreß
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. März 2020 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 04. März 2020

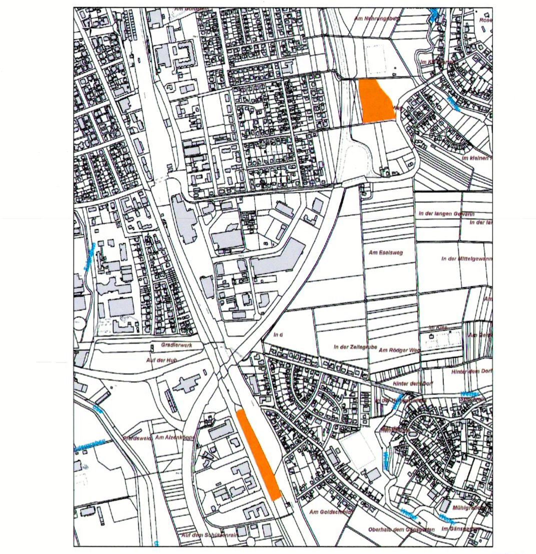
Kreß
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch 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, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Auf dem Schützenrain"



Februar 2020

M 1:500

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36 - 38
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:
Brandt