Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd«

Stand: Satzung 26.10.2017

0 50 100 200 300 400 500 m

1 : 5000 (1:5000)

Katasterunterlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation vom 05.02.2016,
ergänzt um folgende Elemente aus der Basisversionsmappe Stand 24.03.2016 durch das Verfassungsgericht Schutz und Vitalität, Öffentlich Bestellte Vermessungsingenieure

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II-III
z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse Minden- und Höchstzahl, z.B. II-III
z.B. 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
z.B. GH max. Gebäudehöhe Höchstmaß, z.B. 13,00 m
z.B. TH max. Traufhöhe Höchstmaß, z.B. 10,00 m

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

Baugrenze
offene Bauweise
E Einzelhäuser
D Doppelhäuser
ED Einzel- und Doppelhäuser
max. 40° maximale Dachneigung, z.B. 40°

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Durchfahrt für Sonderfahrzeuge (Müllabfuhr, etc.) möglich
Zweckbestimmung Parkplatz
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Zweckbestimmung für Hinterlieger
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Kinderspielbereich
ÖGG Park «Am Deutergraben»
Park «Beberbach»
Park «Obstwiese im Quartier»

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

Erhalt Baumgruppen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO(alte fassung) und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Lage kann innerhalb der umgebenden Verkehrsfläche geringfügig angepasst werden

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

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

Ausschluss von Öffnbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 gem. textlicher Festsetzung (I.8.2)
Abgrenzung Lärmpegelbereich III (gem. textlicher Festsetzung I.8.1)
Abgrenzung Lärmpegelbereich IV (gem. textlicher Festsetzung I.8.1)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Hecke/Anpflanzung gem. textlicher Festsetzung
Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
Bauverbotszone gemäß HStrG § 23 Abs. 1
Hochspannungsleitung
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
von Bebauung freizuhaltende Bereiche
Hinweise
bestehende Gebäude
bestehende Flurstücksgrenze
bestehende topographische Elemente
Hinweis auf mögliche Anpflanzung von Verkehrsflächen und zur möglichen Wegeführung im Straßenraum
Schriftfeld an der PZ1
Hinweis zur möglichen Parzellierung
Hinweis zur möglichen Bebauung
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die den Denkmalschutz unterstehen
bestehende Abwasserleitung
bestehende Gasleitung
seine Durchfahrt für Wohlfahrtswege
Erhalt von Grünflächen auf öffentlicher Grünfläche innerhalb des Bauplanes
Erhalt / Sicherung von Obstwiesen an Ortsrand
Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse und Vögel gem. textlicher Festsetzung
Aufforstung Südlich der Bebauungsplan und Strukturverbesserung, Regiosaat
Randliche Eingrünung des Baugebietes Baumreihe gem. textlicher Festsetzung
Erhalt von Grünflächen und angebotenes Straucheinheit gem. textlicher Festsetzung
Zuordnungsfestsetzung Ausgleich, die den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet werden (siehe textliche Festsetzung)
Benennung in Meter

Lärmpegelbereich	erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB			
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches Arbeitsräume	
III	40	35	30	
IV	45	40	35	

Die Tabelle ist an die Anlage zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) angelehnt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2018), Gleichung (33) bis (37) zu erhöhen. Die Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen sicherstellen, dass in Abhängigkeit von der Raumgröße die Anforderungen eingehalten oder den Lärmquellen abgewendete Gebäudeseiten – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.9.2 Gewerbelärm

Eintrag der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen ist sicherzustellen, dass keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden.

Ausnahmsweise können an den gekennzeichneten Baugrenzen öffentliche Fenster von Aufenthaltsräumen Schlafräumen gemäß DIN 4109 angebaut werden wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Pflanzbeiten die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 55/45 am Tag/Nachtzeit wird.

Hinweis Die DIN 4109 sind bei der Straßenverlegung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

1.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.10.1. Artenschutzmaßnahme für Vögel und Fledermäuse

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die im Plangebiet vorkommenden Arten Haussperling und Zwergfledermaus ist ein Ersatz für Verluste ihrer Fortpflanzungsstätte zu schaffen.

Dazu sind in Bereich des Friedhofes Bad Nauheim an den dort befindlichen Gebäuden für den Haussperling mindestens 10 Ersatznistkästen anzubringen und für die Zwergfledermaus mindestens 25 Ersatzquartiere an großkronigen Bäumen in mindestens 4100 m Höhe über Boden anzubringen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Begleitplan des Bebauungsplanes festzusetzen.

1.10.2. Artenschutzmaßnahme für Insekten

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Feldlerchen- und Grünfleckenbrutplatz sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen (z.B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) Ostbauvorschriebene zu verwenden. Dabei ist vorrangig die Obstart Apfel mit regionalspezifischen Sorten einzusetzen.

Zulässig sind Untergeordnete Spiel- und Aufenthaltsangebote. Wegen mit wasserdurchlässigen Belag, Sitzmöglichkeiten und mit Pflanzen an Stauden (Lavendel, etc.).

Anflanzbäume Regenwasser ist auf den Flächen zu versickern.

Während der Baustoffe Wohngebiete und Verkehrsflächen sind die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bodenverdichtung zu vermeiden. Die Lagerung von Materialien, Fahrzeugen, Bauabfällen und auf Lagerung von Materialien sind unzulässig.

1.12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.12.1 Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und – quantität:

Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.

Zur Anpflanzung werden Bäume und Sträuchern aus den unten aufgeführten Gehölzlisten empfohlen.

Die Anpflanzungen von Bauwerkten in öffentlichen Straßenräumen beträgt 8,00 qm. Das Mindestvolumen der Pflanzgrube beträgt 12,00 cbm.

Die Mindestpflanzgröße für Bauwerkten beträgt 18/20 cm Stu.(Stammumfang) in 1,00 m Höhe.

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

1.12.2 Anpflanzungen auf Wohnbauflächen

Bei den begrünbaren Grundstücksflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je angefangene 400 qm nicht versiegelter Fläche mindestens ein klein- oder mittelwüchsiger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

1.12.3 Hinweise für Grabbepflanzungen

In Straßennähe des Bauwerkes / Eaten zu verwenden. Dabei sind Blüh- und Herbstsaisonie sowie die Standortverträglichkeit der Baumarten zu berücksichtigen.

Gehölzvorschlag:

hr 1a Blume für Bauchen, standortgerecht

1 x großblumige + mittelblumige, 1 x kleinblumige		
deutscher Name	Art	Höhe
Felsenbirne	Aser canepestre	m
Spitzahorn	Aser platanoides	g
Sandbirne	Betula pendula	n
Hainbuche	Carpinus betulus	m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	g
Stieleiche	Quercus robur	g
Mehlbeere	Sorbus aria	m
Weißdorn	Crataegus laev. Paul's S.	k
Apfelsorten	Crataegus laevigata «Carnea»	k
Mehlbeere*	Sorbus aria	m
Echte Mehlb.*	Sorbus intermedia	m
Winterlinde	Tilia cordata CS	g
Eberesche	Eberesche sativa	g
Eibe	Taxus baccata	n
Obstbaum*		k, m
Wildapfelsorte		
Mehlbeere*	Amelanchier lamarcki	
Robinie	Fagus sylvatica	g
Hainbuche		

Nr. 1b Feldwaldsträuche Strukturen für Bäuchen

deutscher Name	Art
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarcki
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Ginster	Cytisus scoparius
Rotblatt-Rose*	Rosa glauca
Weichblge Rose	Rosa mollifora
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Bibernell-Rose*	Rosa pimpinellifolia
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Wolliger Schneeball*	Viburnus lantana
Kornelkirsche	Cornus mas
*nicht einheimisch	

Nr. 1c Heckenpflanzen

deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze/Berberitzen* (nur großblumige Sorten)	Berberis thunbergii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster/Rainweide LS.	Ligustrum vulgare LS.
Eibe	Taxus baccata

Nr. 2 Blume für Straßenbepflanzung, Stadtplätze

deutscher Name	Art
Purpurerle	Alnus x spaethii
Robinie	Robinia pseudoacacia «monophylla»
Gleditschie	Gelsiatrauscanthos «Skyline»
Kaiserlinde	Tilia x europea «Pallida»
Baumhasel	Corylus colurna
Walnußsorte	Gemeine Walnuß
Zürgelbaum	Celtis australis
Berberitze	Quercus cerris
Winterlinde	Tilia cordata «Rancho», «Greenspire»
Schwarzwalzerle	Alnus glutinosa
Schnurbaum	Sophora japonica
Amberbaum	Liquidamber styraciflua
Hainbuche	Carpinus betulus
Blasenkirsche	
Felsenbirne	Amelanchier arborea «Robin Hill»
Apfelsorte	Malus sylvestris
Baum-Magnolie	Magnolia kolus
Schwarz Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre «Elsrijk»
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Mehlbeere	Sorbus aria «Magnifica»

1.13. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.13.1. Art der Bepflanzung

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Quartiersmitte der Grünfläche darf aus Gestaltungsgründen Gruppen von max. 30 Kraftfahrzeugen eingeengt werden (Kiefüllfläche).

Zulässig sind Nachweise Gartenschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Die Anpflanzung und –versicherung dürfen in der Summe Ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der Hauptgebäude nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Gebäudekanten einzuhalten ist. Im Freiblick muss mindestens 0,30 m unterhalb der Firstlinie des zweiseitigen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufsatzen und –versicherte dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachaufsatzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu einer bereits vorhandenen oder zulässigen Dachaufsatz, dann entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis 2,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Gesamtfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von den nächstgelegenen Gebäudekanten 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

Das Aufbinden von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

1.13.3. Obstwiese in Quartier (OG 3)

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Obstwiese mit Spiel- und Aufenthaltsangebotsen

Bei Neuanpflanzungen oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind mindestens 80 %

1.11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan eingetragenen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand zu pflegen und bei Ausfällen gleichwertig, standortgerecht zu ersetzen.

Qualität: 18/20 cm (Stammumfang) in 1,00 m Höhe zu ersetzen.

Während der Baustoffe Wohngebiete und Verkehrsflächen sind die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bodenverdichtung zu vermeiden. Die Lagerung von Materialien, Fahrzeugen, Bauabfällen und auf Lagerung von Materialien sind unzulässig.

1.12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.12.1 Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und – quantität:

Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.

Zur Anpflanzung werden Bäume und Sträuchern aus den unten aufgeführten Gehölzlisten empfohlen.

Die Anpflanzungen von Bauwerkten in öffentlichen Straßenräumen beträgt 8,00 qm. Das Mindestvolumen der Pflanzgrube beträgt 12,00 cbm.

Die Mindestpflanzgröße für Bauwerkten beträgt 18/20 cm Stu.(Stammumfang) in 1,00 m Höhe.

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

1.12.2 Anpflanzungen auf Wohnbauflächen

Bei den begrünbaren Grundstücksflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je angefangene 400 qm nicht versiegelter Fläche mindestens ein klein- oder mittelwüchsiger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

1.12.3 Hinweise für Grabbepflanzungen

In Straßennähe des Bauwerkes / Eaten zu verwenden. Dabei sind Blüh- und Herbstsaisonie sowie die Standortverträglichkeit der Baumarten zu berücksichtigen.

Gehölzvorschlag:

hr 1a Blume für Bauchen, standortgerecht

1 x großblumige + mittelblumige, 1 x kleinblumige		
deutscher Name	Art	Höhe
Felsenbirne	Aser canepestre	m
Spitzahorn	Aser platanoides	g
Sandbirne	Betula pendula	n
Hainbuche	Carpinus betulus	m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	g
Stieleiche	Quercus robur	g
Mehlbeere	Sorbus aria	m
Weißdorn	Crataegus laev. Paul's S.	k
Apfelsorten	Crataegus laevigata «Carnea»	k
Mehlbeere*	Sorbus aria	m
Echte Mehlb.*	Sorbus intermedia	m
Winterlinde	Tilia cordata CS	g
Eberesche	Eberesche sativa	g
Eibe	Taxus baccata	n
Obstbaum*		k, m
Wildapfelsorte		
Mehlbeere*	Amelanchier lamarcki	
Robinie	Fagus sylvatica	g
Hainbuche		

Nr. 1b Feldwaldsträuche Strukturen für Bäuchen

deutscher Name	Art
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarcki
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Ginster	Cytisus scoparius
Rotblatt-Rose*	Rosa glauca
Weichblge Rose	Rosa mollifora
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Bibernell-Rose*	Rosa pimpinellifolia
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Wolliger Schneeball*	Viburnus lantana
Kornelkirsche	Cornus mas
*nicht einheimisch	

Nr. 1c Heckenpflanzen

deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze/Berberitzen* (nur großblumige Sorten)	Berberis thunbergii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster/Rainweide LS.	Ligustrum vulgare LS.
Eibe	Taxus baccata

Nr. 2 Blume für Straßenbepflanzung, Stadtplätze

deutscher Name	Art
Purpurerle	Alnus x spaethii
Robinie	Robinia pseudoacacia «monophylla»
Gleditschie	Gelsiatrauscanthos «Skyline»
Kaiserlinde	Tilia x europea «Pallida»
Baumhasel	Corylus colurna
Walnußsorte	Gemeine Walnuß
Zürgelbaum	Celtis australis
Berberitze	Quercus cerris
Winterlinde	Tilia cordata «Rancho», «Greenspire»
Schwarzwalzerle	Alnus glutinosa
Schnurbaum	Sophora japonica
Amberbaum	Liquidamber styraciflua
Hainbuche	Carpinus betulus
Blasenkirsche	
Felsenbirne	Amelanchier arborea «Robin Hill»
Apfelsorte	Malus sylvestris
Baum-Magnolie	Magnolia kolus
Schwarz Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre «Elsrijk»
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Mehlbeere	Sorbus aria «Magnifica»

1.13. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.13.1. Art der Bepflanzung

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Quartiersmitte der Grünfläche darf aus Gestaltungsgründen Gruppen von max. 30 Kraftfahrzeugen eingeengt werden (Kiefüllfläche).

Zulässig sind Nachweise Gartenschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Die Anpflanzung und –versicherung dürfen in der Summe Ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der Hauptgebäude nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Gebäudekanten einzuhalten ist. Im Freiblick muss mindestens 0,30 m unterhalb der Firstlinie des zweiseitigen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufsatzen und –versicherte dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachaufsatzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu einer bereits vorhandenen oder zulässigen Dachaufsatz, dann entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis 2,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Gesamtfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von den nächstgelegenen Gebäudekanten 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

Das Aufbinden von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

1.13.3. Obstwiese in Quartier (OG 3)

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Obstwiese mit Spiel- und Aufenthaltsangebotsen

Bei Neuanpflanzungen oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind mindestens 80 %

Obstbaumhochstämme zu verwenden. Dabei ist vorrangig die Obstart Apfel mit regionalspezifischen Sorten einzusetzen.

Zulässig sind Untergeordnete Spiel- und Aufenthaltsangebote. Wegen mit wasserdurchlässigem Belag, Sitzmöglichkeiten und mit Pflanzen an Stauden (Lavendel, etc.).

Anflanzbäume Regenwasser ist auf den Flächen zu versickern.

Während der Baustoffe Wohngebiete und Verkehrsflächen sind die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bodenverdichtung zu vermeiden. Die Lagerung von Materialien, Fahrzeugen, Bauabfällen und auf Lagerung von Materialien sind unzulässig.

1.14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Gilt nur für externe Ausgleichsfläche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Obstwiese

≥ 100 cm ist ein Obstbaumschutz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterhaltung der Obstbäume ist fachgerecht zu gewährleisten.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Wiesenmischung Landwirtschaftliche Nutzung Hessen, Bergland mit 70 % Gräsanteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden.

1.15. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigte nicht überdachte Stellplätze für Bauwerktzliche und private Stellplätze sind, soweit wasserundurchlässig und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen zu befestigen.

1.16. Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tiefgaragen und andere baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationsmagerbodenschicht von mindestens 60 cm Stärke (Lagf. Flint- und Drainagesichtmit.) zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen sind vollständig unterhalbirdisch anzulegen. Die Überfahrte ist von der Grünfläche deren Vegetationsmagerbodenschicht darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.17. Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den WA 1, WA 2 und WA 3 ist Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 37°, ab einer Windgeschwindigkeit von 10,00 qm, ersteinzu zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsmagerbodenschicht von mindestens 10 cm Stärke (Lagf. Flint- und Drainagesichtmit.) einzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind technische Aufbauten und dauer ausgenommen.

1.18. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB

Bei nicht begrünten Dachflächen ist der Abfluss einer Extremfalls des Fassungsvermögen der Dachrinnen und Fallrohre zu sichern. Die Dachrinnen und Fallrohre sind so zu bemessen, dass bei einer Niederschlagsmenge von 125 l/m² Dachfläche und Minute ein Überlauf des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer Ableitung an die Regenwasserkanal und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden).

1.19. Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.19.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder Laubgehölzen zu bepflanzen. Ausgenommen sind Flächen, die zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedet.

1.19.2 Einfriedungen sind zur Wildtiere aus Laufgehöfen, bereiteta oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Zäune sind mindestens 15 cm hinter den Grundstücksgrenze, Stützpfeiler dürfen bis zu 20 cm zulässig. Massivzäune, mit Ausnahme der Eibe, sind unzulässig.

1.19.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einfriedungen / Hecken können für Einzelhausgärten ausgenommen werden.

Hinweis Das gilt gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.

1.20. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die auf den Teilgebieten bezeichneten Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erholung und des Landschaftsbildes, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« an einer Eingriffs im Sinne des § 2a Abs. 3 BauGB außerhalb Anlage festzusetzen erfolgt.

1.20.1 Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die mit A gekennzeichneten herausgelassenen öffentlichen Grünflächen und die Artenschutzmaßnahmen gelten nach § 9 Abs. 1a BauGB als vor der Eingriffs Eingriffen zugeordnet.

1.20.2 Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die folgenden Ausgleichs aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet:

Gemarkung	Flur	FlNr.	Flächengröße	Anteil Verwendung
Rödgen	1	593/1	1.138 qm	1.138 qm (Bestand Forstverwaltung)
Rödgen	1	593/2	3.330 qm	3.330 qm (Bestand Acker)
Schwalheim	1	88	1.268 qm	1.268 qm (Bestand Acker)
Schwalheim	1	88	2.268 qm	740 qm (Bestand Wiesenbrache)
Schwalheim	1	89	8.000 qm	8.000 qm (Bestand 3.800 qm Acker / 4.200 qm Grünfläche)
Steinfurth	15	60/4	6.298 qm	6.298 qm (Bestand 6.298 qm Grünfläche)
Summe			27.302 qm	22.522 qm

Auf den in der Karte schraffiert Einzelnutzt nach Bezeichnung Ziffern Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand zu pflegen und bei Ausfällen gleichwertig, standortgerecht zu ersetzen.

Die Unterhaltung im Frühjahrs.

Bei der Neuanlage von Wiesenflächen ist Regiosaatgut (Regiosaat) der Herkunftsregion Hessisches Bergland mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden.

Kompensation durch den Ankauf von Ökokontopunkten:

Die für eine Vollkompensation erforderlichen 2.899.673 Bilanzpunkte aus Ökokonto-Maßnahme werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Verteilungsmatrizel:

Die Maßnahmen auf Ausgleichsgrundstücken und die Ausgleichsmaßnahmen sind wie auch die Kompensation durch den Zukauf von Ökopunkten im Gesamtwert nach einem Verteilungsmodell im Verhältnis Eingriffsobjekte bezogen sich auf die neuerliche zulässig zu verteilgende Ökopunkte wie folgt: 1.000 % Ökopunkte = 1.000 qm.

Die oben genannten Kompensationen sind den angegebenen Flächen zu dem ermittelten Prozentsatz den Eingriffsgrundstücken in den Baugebieten und den Verkehrsflächen zugeordnet.

Den Bauflächen

WA 1 werden 18 %,
WA 2 werden 8 %,
WA 3 werden 5 %,
WA 4 werden 34 %,
WA 5 werden 3 % Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Den Erschließungsstraßen werden 34 % der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 HBO

2.1. Dach- und Fassadengestaltung

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Dachgestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von Höchstens 5 ° zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von Höchstens 5 ° sowie Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung von Höchstens 40 ° zulässig. Neugegründen sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Die Hauptfirstrichtung bei Satteldächern wird durch Planzeichen festgesetzt.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Anpflanzung und –versicherte dürfen in der Summe Ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der Hauptgebäude nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Gebäudekanten einzuhalten ist. Im Freiblick muss mindestens 0,30 m unterhalb der Firstlinie des zweiseitigen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufsatzen und –versicherte dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachaufsatzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu einer bereits vorhandenen oder zulässigen Dachaufsatz, dann entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis 2,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Gesamtfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von den nächstgelegenen Gebäudekanten 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

Das Aufbinden von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

2.1.3 Stellplatzschuppen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 ist maximal ein Stellplatzschuppen als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Stellplatzschuppen muss allseitig um mindestens 1,50 m zurückstehen.

2.1.4 Dachmaterialien und -farben

Für die Verwendung von Dachziegeln und Zeltdächern sind ausschließlich Dachziegel oder -steine in grauen oder roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.

2.1.5 Fassadengestaltung

Die z