

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Nutzungsmaß Baugebiet Nutzungsart GRZ GFZ 0.3 0,3 0,25 0,3 0,3 0,3

0,15

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO): sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe,

> Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) olgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Gartenbaubetriebe,

 Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung

zulässig. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächen durch Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) z.B. GRZ 0,6 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

als Höchstgrenze III - IV als Mindest- und Höchstmaß

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baulinien durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

> BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRST-RICHTUNGEN Nebengiebel mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

In den Bereichen der Baugebiete A bis E, J sowie K westlich der westlichsten geplanten Baugrenzen sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Gärten und Freisitze nicht zulässig. Die Bebauung in den Baugebieten A bis E hat in den Baufenstern, die direkt an der westlichen Bebauungsplangrenze angrenzen, so zu erfolgen, dass entlang der westlichen Baugrenzen dieser Baufenster

ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER

ZWECKBESTIMMUNG **FUSS- UND RADWEG**

FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE SPIELPLATZ

> Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern z.B. gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

> Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von

technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen extensiv zu begrünen.

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

TGA-ERDABDECKUNG

WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR

Büroräume und ähnliches

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w.res

des Außenbauteils in dB

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-

nachtungsräume in Beherbergungs-

stätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tagzeitraum 8 m ü. Gr.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Nachtzeitraum 8 m ü. Gr.

ieweils ein durchgehender, geschlossener Baukörper mit mindestens zwei Vollgeschossen entsteht.

schutzbedürftigen Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten ruhigen Ostfassade verfügen.

Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

In den Baufenstern an der westlichen Bebauungsplansgrenze in den Baugebieten A bis E, J sowie K sind nur

Wohnungen zulässig, die durch eine entsprechende Grundrissorientierung mindestens über einen

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und

Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas

zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn diese zur Nahwärmeversorgung

eingesetzt werden. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN

Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.

4 BauNVO oder Stellplätzen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf

IV

V

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN In der Dieselstraße sowie in der Wisselsheimer Straße sind beidseitig in durchschnittlich 20 m Abstand hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen de pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG / PFLANZSTREIFEN Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A sind ie angefangene 100 m2 mit einem hochstämmigen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche A ist pro 1 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG / WOHNHÖFE

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B sind gärtnerisch anzulegen und ie angefangene 150 m2 mit einem hochstämmigen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten

und bei Abgang nachzupflanzen. Die Errichtung von Plätzen, Wegen und Spielplätzen sind Die Verpflichtung Laubbäume zu pflanzen gilt nicht, wenn unter den Flächen zum Anpflanzen

mit der Bezeichnung B eine Tiefgarage angeordnet ist.

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG / PFLANZSTREIFEN AN VERKEHRSFLÄCHEN Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Wege sind die Flächen zum Anpflanzen mit der

Bezeichnung C gärtnerisch anzulegen und zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

SONSTIGE PLANZEICHEN MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB) Auf das Grundstück mit den Flurstücksnummer 6 ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit einem allgemeinen Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bad Nauheim zu

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücks- freiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch

sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 55 und § 56 HBO.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO) BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine

hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen. In den Baufeldern B bis I sind nur Flachdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig. Im Baufeld A sind auch geneigte Dächer bis max. 46° zulässig.

Trauflänge nicht überschreiten. DACHDECKUNG Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen rot oder anthrazit

Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiliger

sowie Falzbleche und Glas zulässig; eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

FASSADENGESTALTUNG Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels allgemein nur folgende Materialien und Farben zulässig:

 Putz / Sichtmauerwerk / Naturstein mit heller Farbgebung (weiß bzw. hell getönt) Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk in Sand / weißgrau / hellocker ohne maschinelle Narbung. Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und

 Naturstein, Holz in weißer oder kräftiger Farbgebung (blau, rot grün).

Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind:

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu

Straßenseitig darf die Oberkante des Sockels höchstens 0,50 m über der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück liegen.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen im WA eine Größe von 0,6 x 0,6 m und in MI eine Größe von 1 x 1 m nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Antennen sind grundsätzlich nur innerhalb der Gebäude und Nebenanlagen zulässig, soweit es sich nicht um

Gemeinschaftsantennen handelt. **2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN** (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination

 Hecken bis 1,0 m Höhe, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen, in Kombination mit Zäunen bis 1,0 m Höhe; Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der

Fassadengestaltung, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis insgesamt 1,0 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig. <u>3. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBC</u> GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig. Mülltonnen / Mülltonnenplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE In den Baufeldern A bis I sind mindestens 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

In den Baufeldern B bis I sind Stellplätze zu mindestens 75 % in Tiefgaragen unterzubringen.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III B bzw. quantitativen Zone B 2 des mit Verordnung vom 24.10.1984 estgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. Feil einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt.

TEIL D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN **HAUSNUMMER**

166.00 HÖHENPUNKTE 3.00 BEMASSUNG

UNTERIRDISCHE LEITUNG: WASSERLEITUNG

dokumentieren.

in Bezug auf

BEBAUUNGSVORSCHLAG Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Bebauungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird empfohlen, die folgenden Vermeidungs- Maßnahmen durchzuführen:

Fällungen und Rodungen von Bäumen und Gehölzen zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bauzeitenregelung hinsichtlich der Fällung

und Rodung Sofern Fällungen / Rodungen von Bäumen / Gehölzen ausnahmsweise und aus zwingenden Artenschutz- Gründen bis zum 15. März oder zwischen 1. Juli und 30. September erfolgen sollen, ist sicherzustellen, dass sich keine aktuell genutzten Lebensstätten geschützter Arten darin Baubegleitung befinden. Daher ist vor Beginn der Arbeiten eine sorgfältige Inspektion vorzunehmen. Sollte ein noch aktives Nest gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Baubegleitung ist zu dokumentieren. inspektion)

Bäume und Keine Ausnahmen sind möglich in der Zeit vom 16. März bis zum 30. Juni. In der Kern-Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten (16. März bis 30. Juni) ist beim Abriss von Gebäuden grundsätzlich mit artenschutzrechtlichen Problemen zu rechnen. Es wird daher

hinsichtlich gelten die Regelungen von AV 4. des Abrisses Hinweis: Wegen der bisweilen sehr langen Brut- und Aufzuchtphasen des Haussperlings kann von Gebäuden auf Antrag bei der UNB ggf. eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gewährt werden. Beim Abriss von Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung sicherzustellen. Dazu sind je nach konkreter Situation Begehungen der Gebäude ausreichend, im Einzelfall Artenschutzwerden aber auch Inspektionen mittels Hubsteiger oder anderer geeigneter Geräte

empfehlung empfohlen, Abrissarbeiten möglichst außerhalb dieser Phase durchzuführen. Ansonsten

Baubegleitung erforderlich. Sollten geschützte Tiere gefunden werden, sind Fledermäuse fachgerecht aufzunehmen und inspektion) ir nach Demontage oder Verschluss der Quartiere vor Ort wieder frei zu lassen. Bei Nachweis Bezug auf brütender Vögel können Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut (Ausfliegen der Jungvögel) nicht durchgeführt werden. Das Vorgehen ist im Einzelnen mit der UNB abzustimmen. Die Baubegleitung ist zu

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen von Beginn von Erdarbeiten/Abrissarbeiten mit Bodeneingriffen zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich

Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentleren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

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. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen lediglich Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bzw. schädliche

Bodenverunreinigungen vor. Bodenbelastungen können punktuell für einzelne Nutzungen, d.h. für einzelne Grundstücke vorliegen. Es liegt keine flächendeckende Relevanz vor. In weiten Teilen Bad Nauheims - so auch im Geltungsbereich - kann nicht ausgeschlossen werden, dass geogene Schadstoffbelastungen (z. B. Arsen) vorliegen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen soll durch den Eigentümer bzw. Bauherren eine Untersuchung bzw. Beprobung der Bodenverhältnisse auf mögliche Schadstoffbelastungen durchgeführt werden, mindestens für die bekannten Altstandorte.

Werden im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen

eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt bzw. die Bauaufsicht des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen. Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass

in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Die Bergaufsicht beim RP Darmstadt weist darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. **BODENAUSHUB**

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z- Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu

Unbelasteter Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und schonend zu behandeln.

Nach Bauende sind vor dem Auftrag des Oberbodens die Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen. VERSICKERUNG

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf aus Gründen des Heilquellenschutzes nur für weitgehend unverschmutztes Niederschlags- wasser (z. B von Dachflächen, Terrassen etc.) oberflächlich über die belebte Bodenzone (Mulden o.ä.) erfolgen. Eine punktuelle Versickerung über Zisternen, Schachtbauwerke o.ä. ist gemäß Verbot der

des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Zusätzlich ist die Entwässerungsplanung mit der zuständigen Behörde - Regierungspräsidium Darmstadt,

fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume vorzusehen, die z.B. in einen Fensterrahmen

integriert werden kann. Da pro Schlafraum eine Lüftungseinrichtung ausreichend ist, ist in diesem Falle nur

Heilquellenschutzgebietsverordnung nicht zulässig. Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - abzustimmen. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN Es wird empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine schalldämmende, eventuell

BÖSCHUNG / PFLANZSTREIFEN A Die vorhandene Böschung entlang der Straße "Am Goldstein" ist inklusive des festgesetzten

ein Fensterrahmen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen.

Pflanzschutzstreifens A von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wie z.B Wegen, Treppen, Zufahrten

PFLANZLISTE - VORSCHLAG Bei Anwendung der Allgemeinen- und Besonderen Pflanzfestsetzungen wird die Verwendung dieser Pflanzliste empfohlen. Kleinkronige Bäume

Die genannte Sorte ist Kleinkronig, die unveredelte Art meist deutlich größer wachsend. **Botanischer Name** Deutscher Name natürliche Wuchshöhe Acer campestre'Elsrijk' Feld-Ahorn (Sorte!) 6-12 m Feld-Ahorn (Sortel) 6-12 m Acer campestre'Queen Elizabeth ' 8-12 m Säulen-Feldahorn Acer campestre ,Green columm' 6-8 m Feld-Ahorn (Sorte!) Acer campestre ,Nanum' 5-7 m Acer ginnala Feld-Ahorn Acer rumrum ,Red Sunset' Rot-Ahorn (Sortel) bis 15m 7-15 m Pazifischer Ahorn (Sorte!) Acer truncatum 'Pacific Sunset bis 10 m Acer platanoides ,Columnare' Säulen-Spitz-Ahorn (Sortel) Acer platanoides .Globosum' Kugel-Ahorn (Sorte!) bis 6 m Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Betula pendula ,Youngii' Frauerbirke (Sorte!) 5-7 m 8-10m Säulen-Hainbuche (Sorte!) Carpinus betulus ,Franz Fontaine' 4-7 m Carpinus betulus ,Monumentalis' Säulen-Hainbuche (Sorte!) Catalpa bignonioides ,Nana' Kugel-Trompetenbaum (Sortel) 4-7 m 4-6 m Cercis siliquastrum ludasbaum 5-6 m Cornus mas Kornelkirsche bis 7 m Apfeldorn (Sorte!) Crataegus ,Carrierei Crataegus leavigata ,Paul's Scarlet' 4-6 m Kugel-Weißdorn (Sorte!) 4-6 m Crataegus monogyna , Compacta' 5-10 m Fagus sylvatica ,Dawyck Gold' Säulen-Buche (Sorte!) 5-10 m Fagus sylvatica ,Dawyck Purple' Säulen-Blutbuche (Sorte!) bis 5 m Fagus sylvatica ,Purpurea Pendula' Hänge-Blut-Buche (Sorte!) Kugel-Esche (Sorte!) 4-6 m Fraxinus excelsior ,Nana' 8-10 m Blumen-Esche Fraxinus ornus 5-6 m Fraxinus ornus ,Mecsek' Kugel-Blumen-Esche (Sorte!)

Gold-Gleditsche (Sorte!) 8-12 m Gleditsia triacanthos ,Sunbrurst' 4-6 m Zwerg-Fächerblattbaum (Sorte!) Ginko biloba ,Mairken' 4-6 m Laburnum alpinum ,Pendulum' Hänge-Alpengoldregen (Sorte!) Laburnum watereri ,Vossii' Goldregen (Sortel) 5-6 m 4-7 m Liquidambar styraciflua, Gum Ball' Kugel-Amberbaum (Sorte!) 12-15 m Liquidambar styraciflua, Worplesdon' Amberbaum (Sortel) 5-8 m Lilien-Magnolie Magnolia denudata 4-7 m Magnolie (Sorte!) Magnolia ,Galaxy' Magnolia kobus Magnolie bis 10 m 5-7 m Magnolia x loebneri ,Merrill' Magnolie (Sorte!) Malus ,Evereste' Zier-Apfel (Sorte!) 4-6 m 6-8 m Malus ,Golden Hornet' Zier-Apfel (Sorte!) Vielblütiger Apfel 4-6 m Malus floribunda Zier-Apfel (Sorte!) 4-5 m 4,5-6 m Zier-Apfel (Sorte!) Hängende Maulbere (Sorte!) 4-5 m 7-10 m Schmaler Eisenholzbaum (Sortel)

Malus ,Red Sentinal' Malus ,Red Splendor' Morus alba ,Pendula' Parrotia persica 'Vanessa' Kugelplatane (Sorte!) Platanus hispanica 'Alphens Globe' 5-7 m Blutpflaume (Sorte!) Prunus cerasifera 'Nigra' -Prunus fruticosa 'Globosa' -Kugelsteppenkirsche (Sortel) 4-5 m 4-5 m Prunus laurocerasus 'Caucasica' Kauk. Kirschlorbeer (Sorte!) Prunus serrula Mahagoni-Kirsche Hängende Frühlingskirsche (Sorte!) Prunus subhirtella ,Pendula' Pyrus salicifolia 'Pendula' Hängende Weidenblättrige Birne (Sorte!) 4-6 m Quercus palustris 'Green Dwarf' Kugelsumpfeiche (Sorte!) 4-5 m Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' Kugelakazie (Sorte!) 6-10 m Scheinakazie (Sorte!) Robinia ,Casque Rouge' 5-8 m Kätzchen-Weide (Sorte!) Salix caprea ,Mas' 1,8-2,5 m Hänge-Kätzchen-Weide (Sorte!) Salix caprea ,Pendula' Hängender Schnurbaum (Sorte!) 4-8 m Sophora japonica ,Pendula' Mehlbeere 6-12 m Sorbus aria

5-7 m Sorbus x arnoldiana ,Red Tip' Mehlbeere (Sorte!) 6-12 m Eberesche Sorbus aucuparia Säulen-Eberesche (Sorte!) 5-8 m Sorbus aucuparia ,Fastigiata' Sorbus Dodong 8-10 m Mehlbeere Schmuck-Eberesche 6-10 m Sorbus decora 10-12 m Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere 5-7 m+ hüringische Mehlbeere (Sorte!) Sorbus x thuringiaca ,Fastigiata Grüne Kugellinde (Sortel) 3-4 m Tilia cordata 'Green Globe' Kugel-Silberlinde (Sorte!) bis 6 m Tilia tomentosa 'Silver Globe' his 5 m Ulmus glabra 'Pendula' Lauben-Hängeulme (Sorte!) Goldulme Säulenform (Sortel) bis 10 m Ulmus hollandica 'Wredei'

Sträucher natürliche Wuchshöhe **Botanischer Name Deutscher Name** 2-6 m je nach Sorte Amelanchier in Sorten Felsenbirne Aronia melanoarpa Apfelbeere 1-2 m bis 3 m Berberis vugaris Sauerdorn Sommerflieder 2-3 m Buddleja alternifolia Buddleja davidii Hyb. in Sorten Sommerflieder 3-4 m Buchsbaum 2-3 m Buxus sempervierens Schönfrucht 2-3 m Callicarpa bobinieri ,Profusion' Bartblume bis 1 m 1-2 m Zierquitte Blasenstrauch 2-3 m 3 m Hartriegel Hartriegel 3-6 m 1,5-2 m Scheinhasel 2-3 m Scheinhasel Perrückenstrauch 3 m 2 m Ginster Seidelbast 1-1,5 m 0,6 -4 m Deutzie 1-1,5 m Pfaffenhüttchen Goldglöckchen 2-3 m 2-4 m Zaubernuss Eibisch 2-4 m 0,3-1,5 m Johanniskraut

Caryopteris clandonensis Chaenomeles in Sorten Colutea arborescens Cornus alba sibirica Cornus in Sorten Corylopsis pauciflora Corylopsis spicata Cotinus coggygria Cytisus scoparius Daphne in Sorten Deutzia in Sorten Euonymus alatus ,Compactus' Forsythia intermedia Hamamelis in Sorten Hibiscus syriacus in Sorten Hypericum in Sorten 1,5-2 m Ranunkelstrauch Kerria japonica 5-7 m Laburnum anagyroides Goldregen Heckenkirsche 0,6-4 m Lonicera in Sorten Magnolia in Sorten Magnolie 2,5-7 m 1-2 m Mahonia aquifolium Magnolie 1-2 m Strauch-Päonie Paeonia suffruticosa 0,5-1,5 m Perovskia in Sorten Blauraute Pfeifenstrauch 1-3 m Philadelphus coronarius in Sorten 3-4 m Physocarpus opulifolius und ,Diabolo' Blasenspiere bis 1,5 m Potentilla fruticosa in Sorten Fingerstrauch Alpen-Johannisbeere 1-2 m Riebes alpinum Riebes sanguineum Blut-Johannisbeere 2 m 0,50-3m Rosa in Sorten 0,60-3 m Spiraea in Sorten Spierstrauch 1,5-2 m Symphoricarpos in Sorten Schneebeere

Schneeball

Weigelie

1-4 m

1-3 m

Viburnum in Sorten

Weigela Hyb. in Sorten

Kletter und Schlingpflanzen **Botanischer Name Deutscher Name** Campsis tagliabuana Klettertrompete Klettertrompete Campsis radicans Clematis alpina Alpenwaldrebe

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Heckengehölze

Acer campestre

Botanischer Name

Berberis thunbergii

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Forsythia intermedia

Spiraea nipponica

Taxus baccata

Clematis viticella

Hedera helix

Buxus sempervierens

Cotoneaster dielsianus

Cotoneaster multiflorus

Ligustrum vulgare in Sorten

Clematis Hybriden in Sorten

Clematis montana in Sorten

Prunus laurocerasus in Sorten

Pyracantha coccinea in Sorten

Crataegus monogyna

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBI, I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Deutscher Name

Graue Felsenmispel

Vielblütige Zwergmispel

Feldahorn

Sauerdorn

Buchsbaum

Hainbuche

Rotbuche

Goldglöckchen

Kirschlorbeer

Strauch-Spiere

Feuerdorn

Waldrebe

Anemonen-Waldrebe

Italienische Waldrebe

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 _ PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli

Hessische Bauordnung (HBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2011 (GVBI. I

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBI, I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBI. I S. 458)

vom 5. September 1986 (GVBI. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBI. I S. 218)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), geändert

durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 13. Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- beschluss und die Veränderungssperre sind ortsüblich am 21. Dezember

beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt worden.

einschließlich 2. Juli 2015 durchgeführt. Ort und Dauer der Unterrichtung wurden am 20. Juni 2015 ortsüblich

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 4. September 2015 bis einschließlich 8. Oktober 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. August 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

einschließlich den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung als Satzung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. **AUSFERTIGUNG**

Armin Häuser

Armin Häuser

(Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 5. Dez. 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Bad Nauheim, den ... 0 7. Dez 2015

Nach dieser Vorschrift sind 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 sowie Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelungen

Diese Vorschriften behandeln die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen aufgrund der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungs- pflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem oben genannte Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 61 "Dieselstraße"

26.11.2015

M. 1:1.000





natürliche Wuchshöh

bis 8 m

bis 10 m

3 m

2-4 m

6-8 m

4-5 m

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 2009 (BGBI. I, S. 2542)

S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz, HDSchG) in der Fassung

2012 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 2015 im

Unterrichtung der Öffentlichkeit Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22. Juni 2015 bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

vom 18. Juni 2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 25. August 2015 durchgeführt. Die beteiligten Stellen wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26. November 2015 den Bebauungsplan

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim übereinstimmt. Der Bebauungsplan

wird hiermit ausgefertigt. Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den ...



Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften