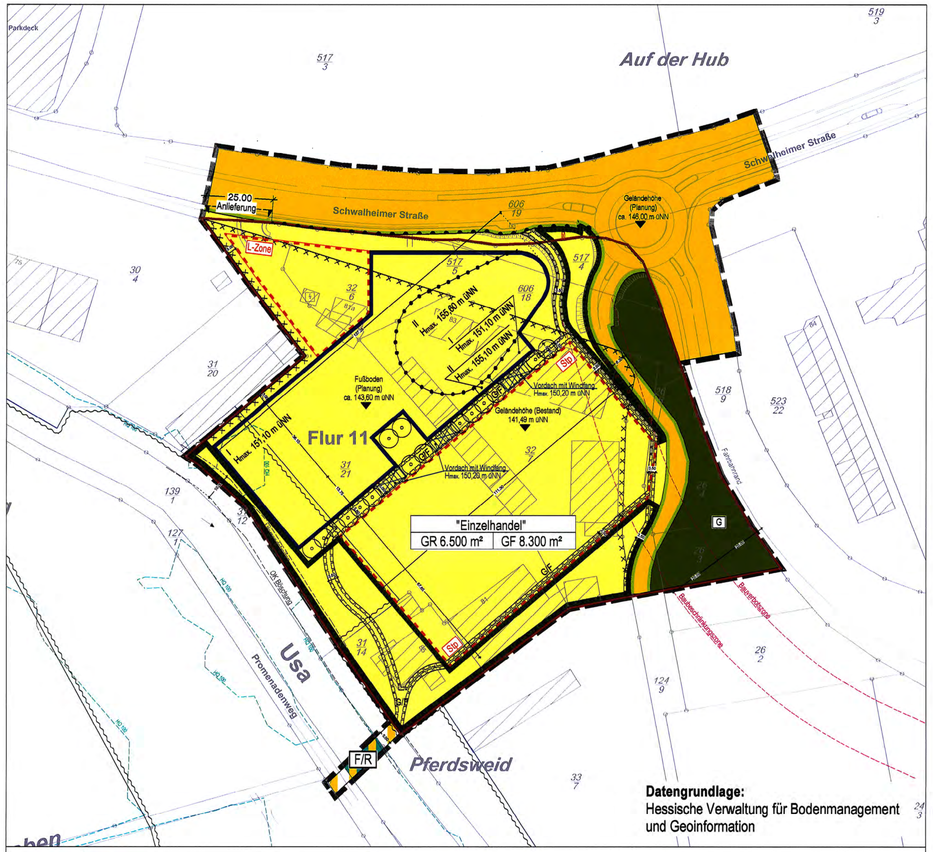


M 1 : 1.000

0 5 10 15 20 25 50 75 m

Textliche Festsetzungen

3 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO

3.1 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Anlieferflächen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GR von 16.500 m² überschritten werden.

3.2 Geschossflächenzahl — § 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GF) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse — § 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile.

4 Anordnung von Gebäude und Anlagen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.mit

4.1 Lieferzone — §§ 14 und 23 (5) BauNVO

In der als Lieferzone in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO, Laderampen, erforderliche technische Anlagen, Abstellflächen und Stellplätze für Mitarbeiter sowie die Errichtung einer Sichtschutzwand entlang der Schwalheimer Straße (max. Höhe 148,60 üNN) zulässig.

4.2 Stellplätze — §§ 12 und 23 (5) BauNVO

Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Außengastronomie

Im Bereich des Hauptbaukörpers ist die Errichtung von Außengastronomie auch auf den Flächen mit Geh- und Fahrrecht zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Beleuchtung des Baukörpers und der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, sowie insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden.

6 Zu- und Ausfahrten — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der Bereich für Zu- und Ausfahrten für die Anlieferung an der Schwalheimer Straße ist in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere Zu- und Ausfahrten an der Schwalheimer Straße sind nicht zulässig.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Im Gebiet „Einzelhandel" sind insgesamt mindestens 52 standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich des Hauptbaukörpers wurden davon 16 Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt, hier sind Dach-Platanen (Platanus x acerifolia, Kronendurchmesser 2 m, Hochstamm 4xv, flachkastenförmig) zu pflanzen.
Die Lage der Baumstandorte kann angepasst werden.

7.2 Pflanzfläche

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind zu 60 % mit Sträuchern zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch pro 5 m²).

Bäume gem. der textlichen Festsetzung 7.1 können zusätzlich in den Flächen angeordnet werden. Die Anlage von Wegeverbindungen, das Aufstellen von Werbeanlagen sowie die Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken/Versickerungsmulden sind zulässig.

7.3 Dachbegrünung

Mind. 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm.

7.4 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden oder kann – bei entsprechender Regenrückhaltung – auch eine Einleitung in die Usa erfolgen. Einzelheiten sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

7.5 Pflanzliste

Großkronige Bäume:		Sträucher:	
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Acer platanoides 'Faassen's black'	Blut-Ahorn	Cornus florida	Blüten-Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Acer rubrum „octcber glory"	Rot-Ahorn		
Betula pendula	Sand-Birke		
Cerdidiphyllum japoniocum	Japanischer Kuchenbaum		
Liquidambar styraciflua	Amberbaum		
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum		
Platanus x acerifolia	Platane, Dachform		
Prunus sargentii	Bergkirsche		

8 Artenschutz — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich oder dessen Umfeld sind vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, an geeigneten Stellen (z.B. Gebäude, Ioker beastete Einzelbäume) zehn Nisthilfen für den Haussperling anzubringen.

9 Private Grünfläche — § 9 (1) Nr. 15 i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind mindestens 22 standortgerechte Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist zudem mit einer Gras-Kräutermischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut einzusäen und dauerhaft als Wiese zu pflegen (max. 4-mal jährliche Mahd).

10 Geh- und Fahrrecht — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „G/F" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage der geplanten Fuß- und Radwegverbindungen kann angepasst werden, sofern das verfolgte Verbindungsziel erreicht wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) HBO

11 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen — § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Textliche Festsetzungen

12 Werbeanlagen / Anlagen für Außenwerbung — § 81 (1) Nr. 1 HBO

Im Geltungsbereich sind die folgenden Werbeanlagen zulässig:

- Ein gemeinsames Werbeschild mit einer maximalen Breite von 2,30 m, einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Tiefe von 0,75 m für die Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich, verortet an der Schwalheimer Straße im Bereich des Kreisverkehrsplatzes (innerhalb der Pflanzfläche). Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung des Werbeschildes ist die Oberkante der Fahrbahn Schwalheimer Straße am Kreisverkehrsplatz.
- Bis zu 7 Fahnenmasten, maximale Höhe 8,00 m, an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten. Bezugshöhe ist die geplante Geländehöhe. Die Standorte können geringfügig angepasst werden, sofern die Bauverbotszone gem. § 9 FStrG freigehalten wird.
- Jeweils ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 6,00 x 2,10 m für den Lebensmittelvollsortimenter im Bereich des Obergeschosses an der Süd- und Nordfassade des Baukörpers.
- Jeweils ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 5,40 x 0,80 m für den Lebensmittelvollsortimenter über den beiden Windfängen (Südfassade).
- Eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Größe von 11,00 x 1,20 m für den Küchenfachmarkt im Bereich des Vordachs (Südfassade, auf Erdgeschossebene).
- Ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 2,80 x 2,80 m für die Nutzung im Obergeschoss, verortet an der Fassade des Treppenhauses (Südfassade) im Bereich des Obergeschosses.
- Ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 5,00 x 1,20 m für die Nutzung im Obergeschoss, verortet direkt über dessen Zugang (Südfassade, auf Erdgeschossebene).
- Jeweils ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 2,00 x 1,80 m für die beiden Dienstleistungsbetriebe über den jeweiligen Eingängen (Südfassade, auf Erdgeschossebene).
- Ein Werbeschild mit einer maximalen Größe von 7,50 x 1,00 m für den Küchenfachmarkt im Bereich der nördlichen Anlieferung, am Vordach (Nordansicht, auf Erdgeschossebene).

Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit greller Farbgebung sowie Skybeamer u.ä. Anlagen sind nicht zulässig.

Maßgeblich sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sonstige Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Hinweis: Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen sind aus Verkehrssicherheitsgründen so anzuordnen oder zu gestalten, dass eine negative Beeinträchtigung des Verkehrs beispielsweise durch Blendwirkung ausgeschlossen werden kann.

13 Anzahl Stellplätze — §§ 44 und 81 (1) Nr. 4 HBO

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für PKW wird für die im Gebiet „Einzelhandel" zulässigen Betriebe und Anlagen mit insgesamt mindestens 155 Stellplätzen festgesetzt. Maximal dürfen 175 Stellplätze errichtet werden.

Hinweise

Lärmschutz

Die Anlieferung der im Geltungsbereich geplanten Anlagen und Betriebe ist nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig.

Eine entsprechende Nebenbestimmung sollte in die Baugenehmigung mit aufgenommen werden.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.
Zusätzlich ist für Rodungs-, Abbruch- und Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Entsprechende Nebenbestimmungen sollten in die Baugenehmigung mit aufgenommen werden.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone B1 und in der qualitativen Zone III B der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff). Die jeweiligen Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) FStrG

Entlang der Zu- und Abfahrt zur B 3 (östlich des Geltungsbereichs) ist die zwischen Hochbauten und äußerstem Fahrbahnrand gesetzlich festgesetzte 20,0 m – Bauverbotszone grundsätzlich freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Anlagen der Außenwerbung.

Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind verschiedene kontaminierte Bereiche des Untergrundes bekannt. Vor einer Umnutzung des Areals ist ein Sanierungskonzept mit den zuständigen Behörden abzustimmen und sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

Archäologie

Da sich die Verkehrsfläche vom geplanten Kreisverkehrsplatz in ein stark frequentiertes Siedlungsgelände der Steinzeit, Bronzezeit und Eisenzeit erstreckt, ist im östlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 26/5, 26/4 und 26/3) folgendes zu beachten:

(1) Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

(2) Die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe auf den oben genannten Flurstücken zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens diesen Behörden stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist das Abziehen des Mutterbodens mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei den Erschließungsarbeiten.

Bergbau

Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, Innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie der Umfang kann nicht bestimmt werden. Aus Sicherheitsgründen sollten bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden.

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden, empfiehlt die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, insbesondere während der Aushubarbeiten CO2-Freimessungen durchzuführen, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig erkennen zu können.

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz **(WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017(BGBl. I S. 2771

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesfernstraßengesetz **(FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122).

Hessische Bauordnung **(HBO)** in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Gemeindeordnung **(HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167).

Hessisches Wassergesetz **(HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen **(HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Hessisches Denkmalschutzgesetz **(HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
- Gebiet "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
- GR — Grundfläche als Höchstzahl
- GF — Geschossfläche als Höchstzahl
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Hmax. — maximale Gebäudehöhe in Meter über NN (Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Bereich für Vordächer/Windfang

Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- F/R — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg'
- G/F R — Mit Geh- und Fahrrechten (nur Fahrräder) für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
- G — private Grünflächen
- Pferdefläche
- Anpflanzen von Bäumen

Wasserflächen
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Stp — Umgrenzung von Flächen: Stellplätze
- IL-Zone — Umgrenzung von Flächen: Anlieferzone
- SW — Standort für Fahnenmasten
- SW — Standort für Werbeschild
- Vordach mit Windfang
- Abgrenzung Maß der Nutzung
- Vermaßung

Kennzeichnung
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahmen
- Überschwemmungsgebiet
- HQ-100-Linie gem. Hochwassermanagementplanung
- OK Böschung bzw. Gewässerrandstreifen
- Bauverbotszone/Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Räumlicher Geltungsbereich Vorhabengebiet
- Gelände Planung — Geländehöhe Planung/Bestand in Meter über Normalhöhennull

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: März 2015

- 58 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 25.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 27.02.2016 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 24.03.2016 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 27.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 31.03.2016. durchgeführt.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung vom 06.09.2017 bis einschließlich 10.10.2017 durchgeführt.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Schwalheimer Straße" am 14.12.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 18. Dez. 2017 — STADT BAD NAUHEIM 5

Kreß
Bürgermeister

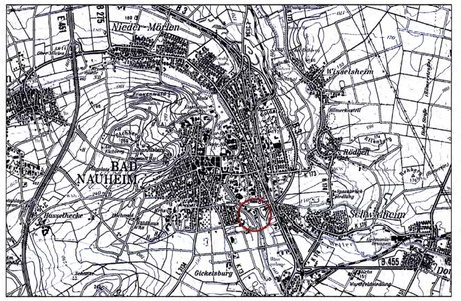
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20. Dez. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 21. Dez. 2017 — STADT BAD NAUHEIM 5

Kreß
Bürgermeister



Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
"Schwalheimer Straße"

M 1 : 1.000

15. November 2017

Träger der Planungshoheit:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Parkstraße 38-38
61231 Bad Nauheim

Vorhabenträger:

WERNER PROJEKT
Werner Projektentwicklung GmbH
In der Hofwiese 10 + 12
36148 Kalbach

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hasenallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de