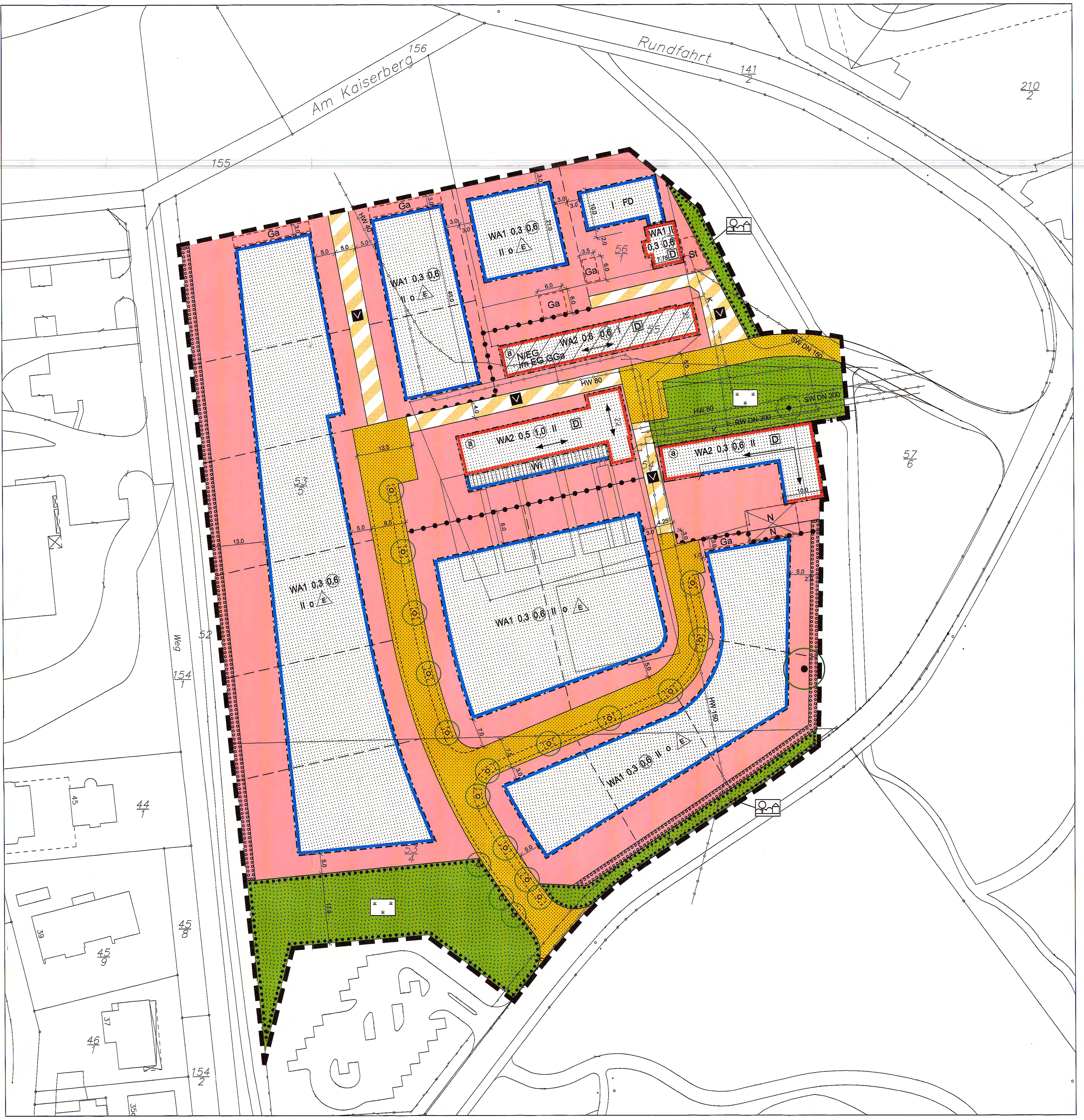
Planfassung

M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- WA1 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- WA2 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

- 0,3 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- (0,6) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Wi – Zone für Wintergärten
- Stellung der baulichen Anlage

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Gestaltungsvorschlag Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V – Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- unterirdisch
- HW – Wasserversorgungsleitung
- RW – Regenwasserkanal
- SW – Schmutzwasserkanal
- K – Kabelleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Quartiersrandeingrünung
- Park / Grünanlage

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hier: Randeingrünung

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Ga – Garagen
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- St – Stellplätze
- N – Nebenanlagen zulässig
- ⓐ – Zuordnung der Nebenanlagen
- Standortempfehlung Anpflanzen von Bäumen
- N/EG – Auf mindestens 50% der Erdgeschossfläche nur Nebenanlagen und GGa zulässig
- Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie
- FD – Nur Flachdach zulässig
- Empfohlene Grundstücksteilung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) sowie: Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textl. Festsetzung / Kennzeichnung Nr. 21)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Abgrenzung von Art und/oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA 1

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA 2

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis: Zu **„Besonderer Nutzungszweck von Flächen“** siehe Punkt 8.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je angefangene 600 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

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

3.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

In dem mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

Bei einem zulässigen Vollgeschoss: max. zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 4,00 m

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: max. zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 7,00 m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand; bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

Hinweis: Es bestehen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Zurücksetzen von Staffelgeschossen.

3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

In dem mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

Bei einem zulässigen Vollgeschoss: max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = 7,50 m

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = 10,50 m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Firsthöhe). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss).

Dieser Höhenbezugspunkt darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen an der am tiefsten gelegenen Schnittlinie der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Ergibt sich dabei ein Höhenbezugspunkt unterhalb der Höhe der Erschließungsstraße, durch die das Gebäude erschlossen wird, so ist als Ausnahme ein Höhenbezugspunkt von 0,30 m über der Höhe der Oberkante dieser Erschließungsstraße zulässig. Maßgeblich ist hierbei die Straßenmitte der Erschließungsstraße in der Mitte der Gebäudeaußenwand.

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

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

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Hinweis: Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

5.2 Zone für Wintergarten und Loggien (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als „Zone für Wintergärten“ festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten als untergeordnete Bauteile zulässig.

6. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird 600 m² festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich in den als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sowie in den als Flächen für Garagen (Ga) oder Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzten Flächen zulässig.

In den als Flächen für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

In der Zufahrtsfläche vor Garagen, Carports und Stellplätzen ist zusätzlich pro Baugrundstück ein nicht überdachter Stellplatz auch in der Vorgartenzone zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen definiert.

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen ist ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrtsfläche vor Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

8. Besonderer Nutzungszweck von Flächen N/EG
hier: überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 22 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Innerhalb der mit „N/EG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind auf mindestens 50 % der Erdgeschoss-Fläche ausschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsgaragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zulässig.

Nebenanlagen und Gemeinschaftsgaragen, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit einem gleich lautenden Indexbuchstaben, hier „a“ gekennzeichnet.

9. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Swimming-Pools sowie Standplätze für Abfallbehälter.

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V
hier: Wohnweg

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzten Verkehrsflächen stehen ausschließlich den Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen, den Fußgängern sowie der Erschließung der direkt an die Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke zur Verfügung.

11. Führung der Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

12.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

12.2 Artenschutz (Schleiereule)

Auf dem Dachboden der ehemaligen Pflanzenhalle (Orangerie) ist ein für die Brut von Schleiereulen geeigneter Raum vom übrigen Dachboden abzutrennen: Über die Länge des Dachbodens ist ein Spitzbodenbereich mit einer Höhe von etwa 1,5 m abzutrennen. Die Einflüge im Giebel des Gebäudes sind zu erhalten.

13. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum der Artenempfehlung der Liste 1 zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

13.2 Straßenbäume

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen der Liste 2 zu pflanzen. Die im Plan dargestellte Baumreihe entlang einer Erschließungsstraße ist nur mit einer Art zu bepflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

13.3 Vorgärten

Vorgärten sind zu mindestens 70 % bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher der Artenempfehlung Liste 3 zu pflanzen.

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

14.1 Randeingrünung

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen der Liste 4 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3-6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Bestehende Gehölze über 3,00 m Wuchshöhe sind zu erhalten oder durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.
- Pro 10 lfdm ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.
- Hinweis auf Festsetzung Nr. 18
  Einfriedungsmauern sowie flächig-geschlossene Zäune oder Holzwände sind nicht zulässig.

14.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

15. Mindestanforderung an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang: 14-16 cm

Sträucher: 2xv, Größe 60-100 cm

Alle Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen
Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

16. Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

16.1 Dachneigung

In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugrundstücken sind außer bei Pultdächern Dachneigungen bis maximal 27° zulässig.

In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugrundstücken sind Dachneigungen von mindestens 40° und maximal 55° zulässig. Bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern sind als Ausnahmen auch davon abweichende Dachneigungen zulässig, wenn die vorhandene Dachneigung dies vorgibt.

16.2 Pultdächer

In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugrundstücken sind Pultdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird.

Als Dachneigungen der Pultdächer sind mindestens 5° und maximal 10° zulässig.

Auf die Festsetzung Nr. 3.1 wird hingewiesen: Danach gilt bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss als Außenwandhöhe das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

16.3 Ausbildung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

16.4 Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

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

Dachgauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

16.5 Dacheindeckungen

In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugrundstücken sind nur graue bis schwarze sowie rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Stark glänzende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugrundstücken sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln zulässig. Als Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern auch davon abweichende Dacheindeckungen zulässig, wenn die vorhandene Dacheindeckung dies vorgibt.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

16.6 Dachüberstände

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Als Ausnahme sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern größere Dachüberstände zulässig, wenn das vorhandene Dach dies vorgibt.

Bei Walmdächern darf der Dachüberstand an der Traufe, bei Pultdächern am First bis zu 1,00 m betragen.

17. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

17.1 Gestaltung von bestehenden Gebäuden

Die Gebäudefassaden sind in ihrer charakteristischen Wirkung so zu erhalten bzw. neu zu gestalten, dass sie sich in Maßstäblichkeit und Material dem Baustil des Gebäudes und des Straßenbildes anpassen.

17.2 Materialien

Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Materialien zulässig. Großflächige Metall- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

18. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

18.1 Herstellungspflicht

Die mit WA 1 gekennzeichneten Baugrundstücke sind an den Erschließungsstraßen, von denen das Baugrundstück erschlossen wird, einzufrieden.

18.2 Gestaltung

Einfriedungen sind als Zäune und Tore aus Holz oder Metallstäben mit senkrechter Gliederung zu errichten. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen sind zusätzlich Mauersockel und –pfosten, die zu verputzen oder aus Natursteinen herzustellen sind, zulässig.

Hecken

Die Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Die Hecken sind aus heimischen Gehölzen der Artenempfehlung Liste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Verwendung von Koniferen als Heckenpflanzung ist nicht zulässig.

18.3 Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen

Die Mindesthöhe der Einfriedigungen und Hecken an den Erschließungsstraßen beträgt 1,40 m, die Maximalhöhe 1,60 m, jeweils gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen und Hecken an den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt 1,80 m, jeweils gemessen vom natürlichen Gelände.

18.4 Einfriedungen in den Flächen für Randeingrünung.

In den als „Randeingrünung“ (14.1) festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur als transparent wirkende Zäune aus Maschendraht oder Metallstäben mit senkrechter Gliederung zulässig. Einfriedungsmauern sowie flächig-geschlossene Zäune oder Holzwände sind hier nicht zulässig.

19. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen über mehr als 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, sind nicht zulässig: Hiervon ausgenommen sind Kelleraußentreppen.

Großflächige Geländemodellierungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Geländemodellierungen sind als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

20. Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mind. 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die belebte Bodenzone (z. B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.

Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

IV. Kennzeichnungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

21. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Zur Feststellung, ob im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen vorliegen, wurde eine umwelttechnische Bodenuntersuchung durch Geonorm GmbH, Gießen, im November 2007 durchgeführt. Das Gutachten kann beim Magistrat der Stadt Bad Nauheim, Fachbereich Stadtentwicklung, eingesehen werden.
Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Folgende Maßnahmen werden dazu u.A. empfohlen:

- Im Rahmen von Erdbaumaßnahmen angetroffene belastete Böden sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der BBodSchV einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Bei erdbaulichen Maßnahmen bzw. bei einer Geländenivellierung sind die Freiflächen sowie neu entsiegelte Flächen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der BBodSchV und der jeweiligen konkreten Nutzung mit unbelastetem Boden in einer Schichtstärke von 0,10 m bis 0,35 m abzudecken.
- Auf Flächen, auf denen der vorhandene Boden frei zugänglich ist (z.B. im Bereich unbefestigter Freiflächen), ist eine Sicherung durch Abdeckung in einer Mindestdicke von 10 cm unbelastetem Boden vorzunehmen.
- Für Kinderspielbereiche auf Privatgrundstücken und Hausgärten ist eine Abdeckung in einer Mindestdicke von 30 bis 35 cm vorzunehmen, sofern nicht gesondert nachgewiesen wird, dass dort der oberflächennahe Boden unbelastet ist.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

22. Kulturdenkmale und Gesamtanlagen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

Haus-Nr. 20, 21 und 22 mit Nebengebäuden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Teil der Gesamtanlage „Gärtnerei am Kaiserberg“ nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

Flur 7, Flurstücke 54, 55 und 56/1.

23. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone III B und der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietesverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind einzuhalten.

V. Hinweise

24. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

25. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu informieren.

26. 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 entsorgen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch, sind die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 sowie die Hinweise und Empfehlungen von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13.05.2002 ab S. 1753, zu beachten und anzuwenden.

27. Kompensationsmaßnahmen nach HeNatG

Die Kompensation des Ausgleichsdefizites aufgrund der Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Naturschutzgebiet Breitwiesen in der Gemarkung Steinfurth erbracht. Auf den städtischen Flächen sollen Flachwasserteiche errichtet werden. Die Maßnahmen finden in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Nidda und der unteren Naturschutzbehörde statt. Entsprechende vertragliche Regelungen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vereinbart.

28. Schutz vor 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.

29. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

29.1 Artenempfehlung Liste 1: Großkronige Bäume im Hausgarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Ulme

29.2 Artenempfehlung Liste 2: Straßenbäume

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Apollo“	Spitzahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Acer platanoides„Emerald Queen“	Spitzahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus carnea “Briotii”	Rotblühende Kastanie
Fraxinus excelsior „Atlas“	Esche
Fraxinus excelsior “Geessink”	Esche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	Blumen-Esche
Ginkgo biloba “Fastigiata Blagon”	Fächerblattbaum (nur männliche!)
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Stieleiche
Sorbus aria “Magnifica”	Mehlbeere
Tilia cordata “Rancho”	Winterlinde
Ulmus Hybrid. “Clusius”	Ulme

29.3 Artenempfehlung Liste 3: Grundstücksbegrünung, Vorgärten

Mittelgroße Bäume, Kleinbäume und Großsträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus „Frans fontaine“	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus lavallei “Carrierie”	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ginkgo biloba „Princeton Sentry“	Fächerblattbaum
Ginkgo biloba “Fastigiata Blagon”	Fächerblattbaum (nur männliche!)
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Mespilus germanica	Echte Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

29.4 Artenempfehlung Liste 4: Randeingrünung

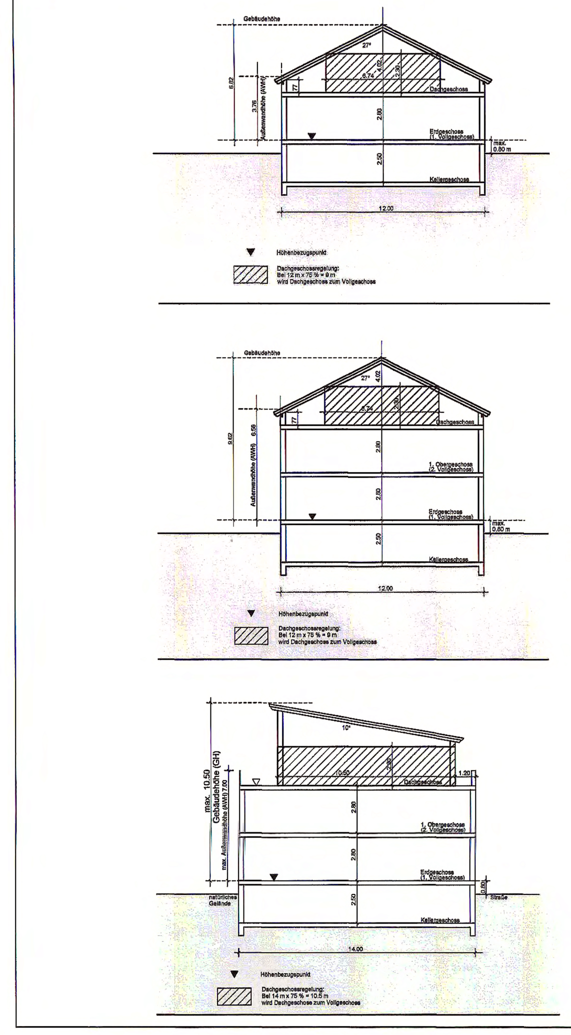
Mittelgroße Bäume, Kleinbäume und Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeine Birne
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball

29.5 Artenempfehlung Liste 5: Heckenpflanzungen (*Formschnitte erforderlich)

*Acer campestre	Feldahorn
*Carpinus betulus	Hainbuche
*Cornus mas	Kornelkirsche
*Ligustrum vulgare	Liguster

Systemschnitte zur Ermittlung der Höhen



Eingeschossiges Gebäude mit Satteldach

Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach

Zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I 2007, S. 2873)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Hessisches Naturschutzgesetz** vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I 2007, S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)** i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270).

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 14.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 23.07.2007 bis 03.08.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 20.07.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 13.11.2007
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.11.2007 bis 21.12.2007
Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 23.11.2007
Beschluss des Bebauungsplanes einschließlich der bauordnungsrechtlichen und wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 HBO, § 42 Abs. 3 HWG und § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 28.02.2008

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2008 übereinstimmt.

Bad Nauheim, 29. JUL. 2008

[Unterschrift] [Siegel: STADT BAD NAUHEIM 5]

Witzel
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 5 HGO am 20.08.2008

Bad Nauheim, 25. AUG. 2008

[Unterschrift] [Siegel: STADT BAD NAUHEIM 5]

Witzel
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 zum Flächennutzungsplan und Mängel der Abwägung sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Voraussetzungen einer Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2a VwGO wird hingewiesen.

Entschädigungsregelung

Gem. § 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.

Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 51
mit integriertem Landschaftsplan
"Staatliche Gärtnerei"

0 5 10 20 30 50 m

Februar 2008

M 1:500

(6510-23-En6-endfassung-2 23.07.2008)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0, Telefax (06151)995022