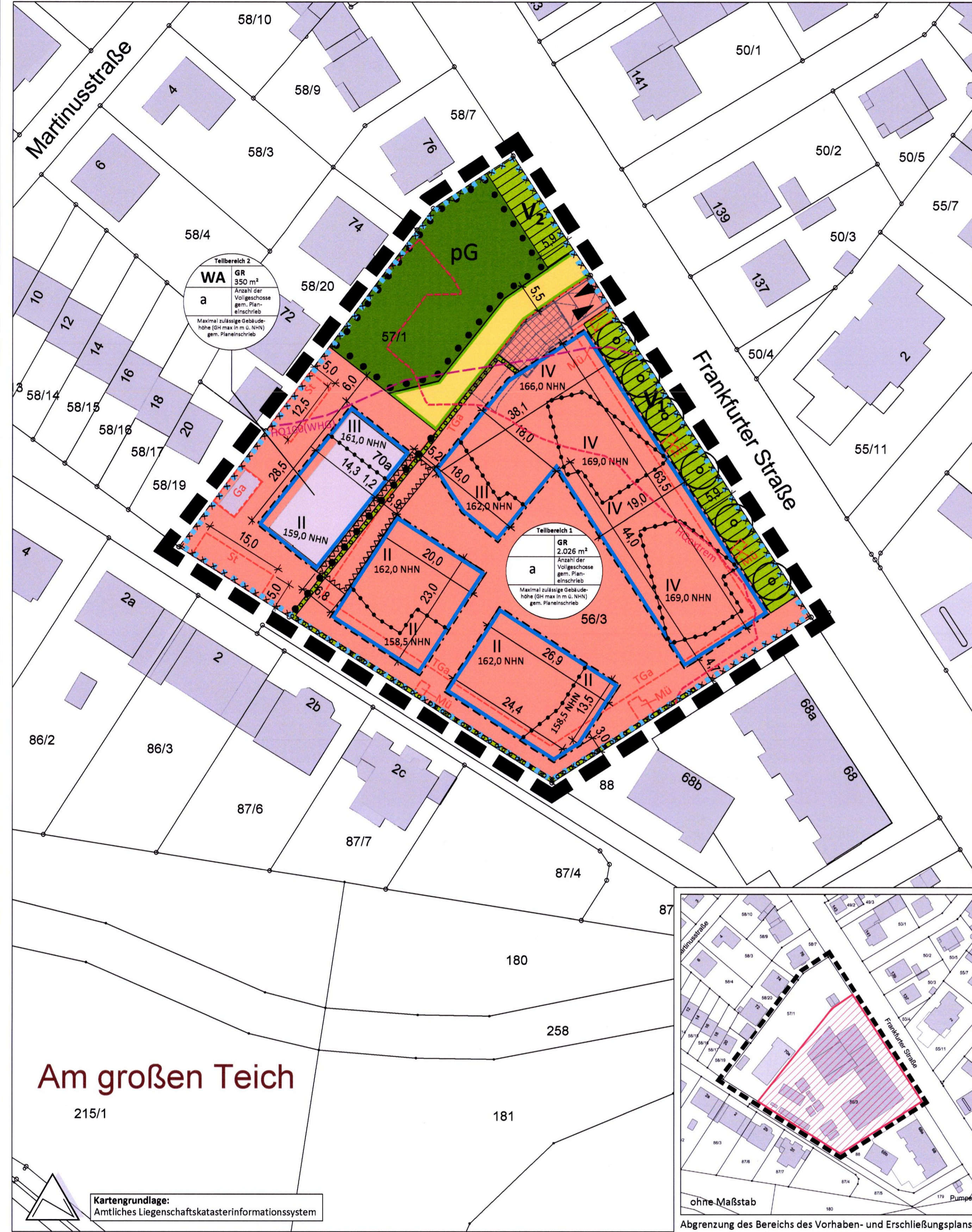


Stadt Bad Nauheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemalige Zahnfabrik"



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)**
 - GR 2.026 m²** Grundfläche GR mit Flächenangebot
 - III** Anzahl der Vollgeschosse gem. Planschrieb
 - 169,0** Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max in m ü. NNH) gem. Planschrieb
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)**
 - a** abweichende Bauweise
 - B** Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)**
 - Si** Flächen für Tiefliegen
 - St** Flächen für Stellplätze
 - Gu** Flächen für Garagen
 - Mü** Flächen für Abfallsammelanlagen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)**
 - PG** Private Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 6 BauBG)**
 - ⊙** Anpflanzungen von Bäumen
 - ⊖** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 6 BauBG)
 - ⊖** Eingrünung
 - V_i** Vorgärten (V_i/V)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 6 BauBG)**
 - ⊖** Pflanzbindung
- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauBG)**
 - ⊖** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Verlässigungseinfriedung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)
 - ⊖** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)

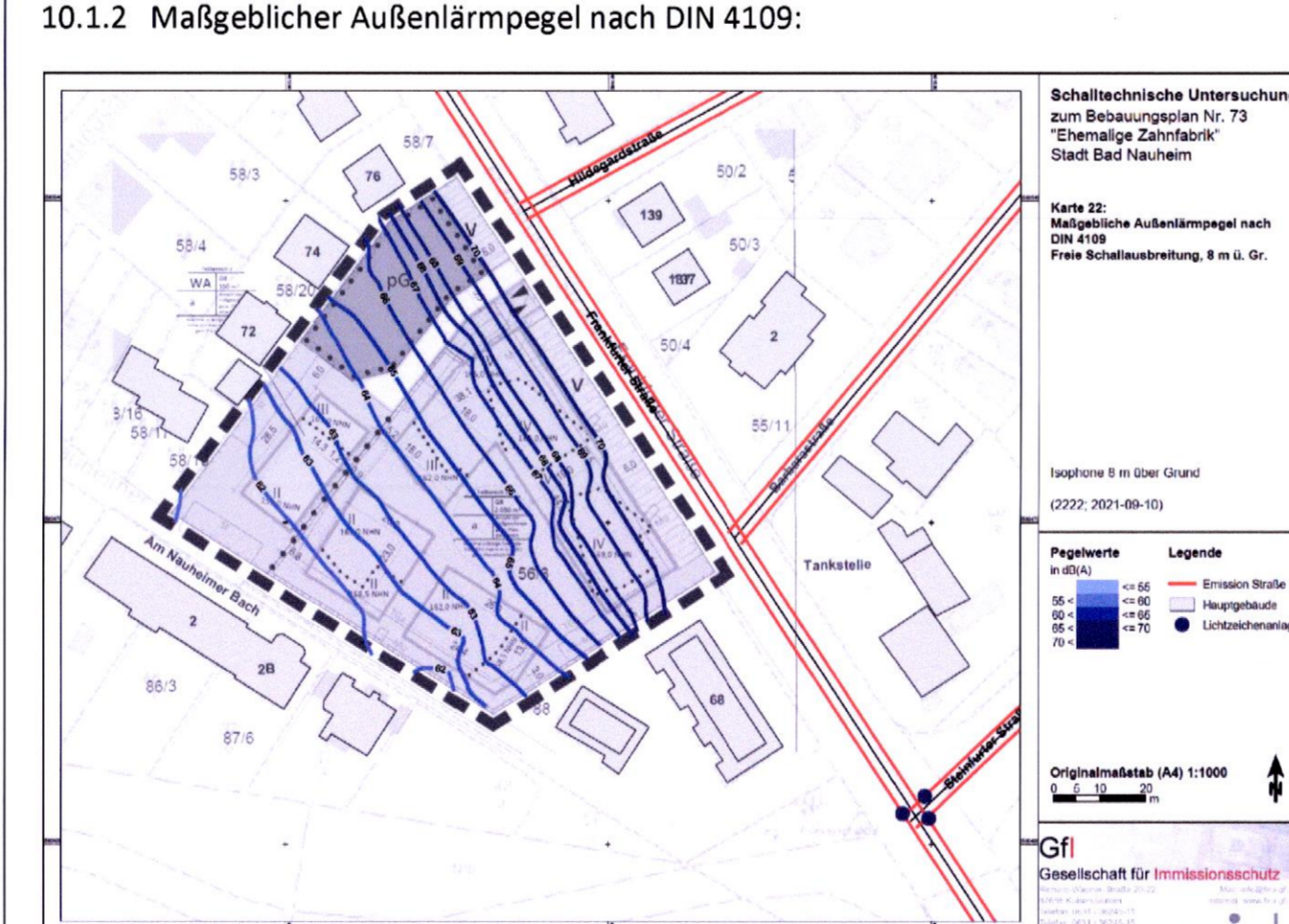
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauBG)**
 - Überschwemmungsgebiet HG100 (WHG) - Darstellung bezieht sich lediglich auf betroffene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches
 - Risikogebiete HQextrem außerhalb von Überschwemmungsgebieteten - Darstellung bezieht sich lediglich auf betroffene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches
- Sonstige Planschienen (§ 9 Abs. 7 BauBG)**
 - ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)
 - ▭** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - ▭** Abgrenzung unterschiedlicher Maße
 - ▭** Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)
 - ▭** Flächen für Tiefliegen
 - ▭** Flächen für Stellplätze
 - ▭** Flächen für Garagen
 - ▭** Flächen für Abfallsammelanlagen
 - ▭** Ein-/Ausfahrt Tiefliegarage
 - ▭** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)
 - ▭** Einhausung TGA Ein- und Ausfahrt
 - ▭** Bestandsgebäude

- A Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauBG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 147).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 3436).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
 - Heiliges Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GBl. S. 915).
 - Heiliches Straßengesetz (HStRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GBl. S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GBl. S. 198).
 - Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GBl. S. 378).
 - Hessisches Wasserrecht (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GBl. S. 573).
 - Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GBl. S. 915).
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GBl. S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 314).
 - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - HDschG HE)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GBl. 2016 S. 211 vom 05.12.2016)
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauBG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** (§§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauBG)
 - 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 12 Abs. 3a BauBG)

Die im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - 1.1 Teilbereich 1**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Arbeitstreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - 1.2 Teilbereich 2**
 - 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 1.2.2 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)
 - 2.1 Grundfläche
 - 2.1.1 Die zulässige Grundfläche wird im Teilbereich 1 mit 2.026 m² und im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) mit 350 m² festgesetzt.
 - 2.1.2 Im Teilbereich 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächen durch Flächen für Tiefliegen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
 - 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Planinatrag für die baulichen Anlagen definiert.
 - 2.2.1 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NNH). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe.
 - 2.2.2 In Teilbereichen 1 und 2 können die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden, ausschließlich durch: - nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetaucher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Antsag- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, - Brüstungen, Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1 m, - Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m
 - Alle nutzungsbedingte und technisch erforderlichen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abücken, Umwahrungen sind hiervon ausgenommen.
 - Die Fläche der Aufbauten darf in der Summe maximal bis zu 30% der Dachfläche einnehmen.
- 3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 3.1 Im Teilbereich 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: - Darstellung bezieht sich lediglich auf betroffene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches. Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.
 - 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit vom Baurechtsrecht abweichendem Grenzabstand zulässig. (Es wird auf Ziffer 5 verwiesen)
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

- 9 Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
 - Die in der Planzeichnung als „pg“ festgesetzte private Grünfläche und der dort vorhandene Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)
 - 10.1 **Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**
 - 10.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmspegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:
 $R_{\text{Raum}} = L_a - K_{\text{Raum}}$
Dabei ist:
 $R_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$
für Büro- und Ähnliches;
die maßgebliche Außenlärmpiegel nach Punkt 4.5.3 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichts- und Ähnliches.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- 10.2 Maßgeblicher Außenlärmpiegel nach DIN 4109:**
 - Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.
- 10.3 Im Teilbereich 1 sind für Fassaden/Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen (Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109) die den immisionssichtwert der TA Lärm nicht einhalten, feststehende Fenster einzubauen. Eine ausreichende fensterabhängige Belüftung der betroffenen Räume ist sicherzustellen. Alternativ sind offene Fenster schutzbedürftiger Räume durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasflächen („Prallscheiben“) zu schützen.**

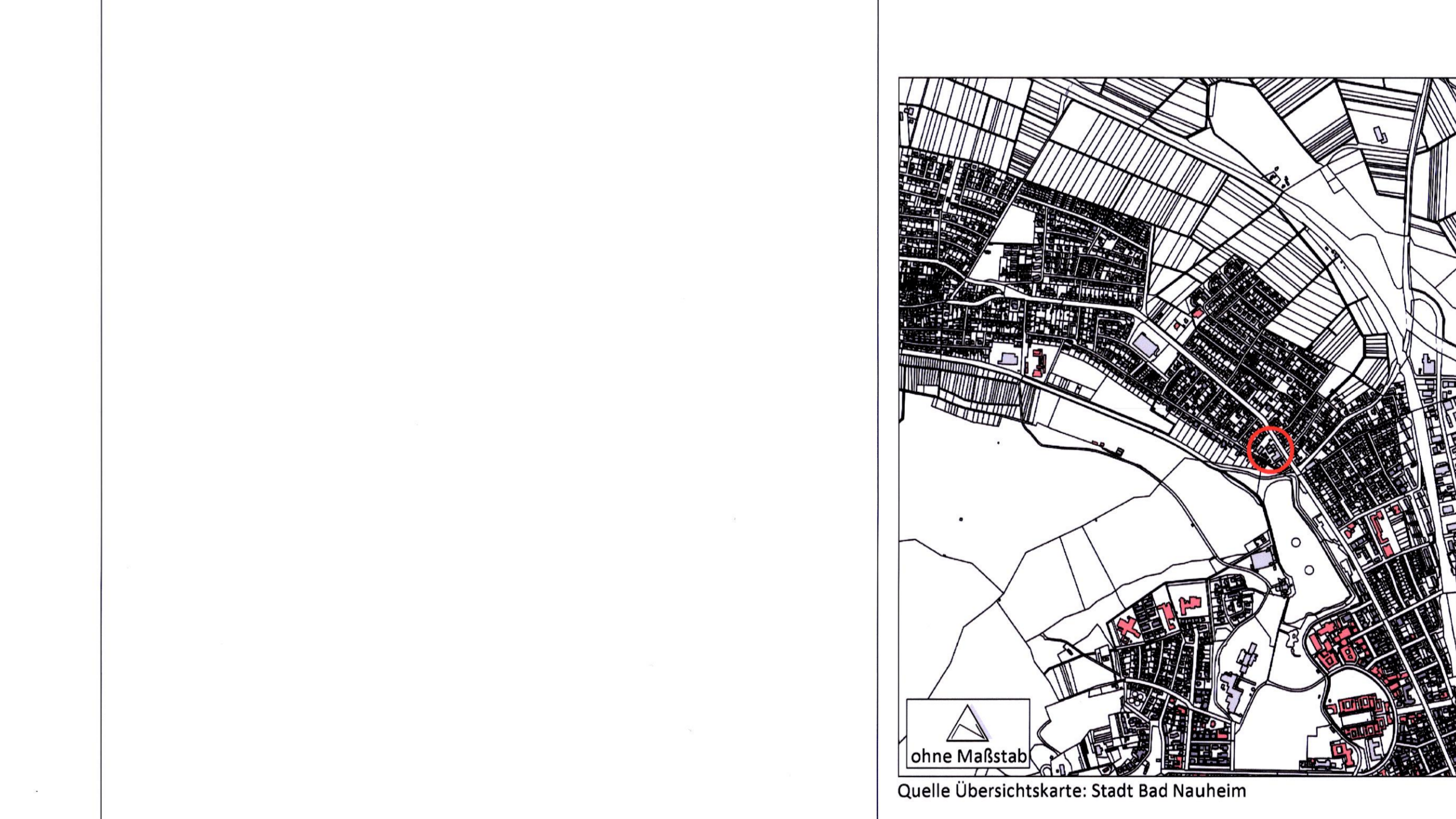


- 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
 - Befestigte Flächen auf Baugrundstücken**
 - Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen.
 - 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
 - 12.1 **Baumpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**
 - 12.1.1 Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl an Bäumen im Teilbereich 1 ist entsprechend der Gehöhlzartliste 15.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Baumpflanzungen darf um bis zu 1 Meter von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.
 - 12.1.2 Über die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen hinaus sind im Teilbereich 1 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens elf weitere Bäume entsprechend der Gehöhlzartliste 15.1 in unterschiedlichem Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 12.1.3 Die Mindestflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18 cm StU (Stammumfang) in 1 m Höhe.
 - 12.2 **Eingrünung**
 - Gemäß der Planzeichnung werden im Teilbereich 1 Flächen zum Anpflanzen einer Hecke zur Abschirmung von Lärm, Staub und Geruch entsprechend der Breite Heckeneinrichtungen heimischer standortgerechter Arten gem. Gehöhlzartliste 15.1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 12.3 **Private Grünfläche**
 - Die private Grünfläche und der dort vorhandene Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 - 12.4 **Dachbegrünung**
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5°, aber einer Mindestgröße von 10 m², sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.
 - 12 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen** (§ 9 Abs. 2 BauBG)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, die zwischen 21,00 und 06:00 Uhr genutzt werden nur dann zulässig, wenn diese überdacht und mit geschlossenen Rück- und Seitenwänden ausgeführt sind.
 - 15 Artenauswahl**
 - 15.1 Gehöhlzartlisten**
 - 15.1.1 Nr. 3 Bäume für Baufächern, standortgerecht (g = großkronig; m = mittelkronig; k = klein-kronig)

deutscher Name	Art	Kronenfeldbahn
Acer	Acer campestre	m
»Eiulrikc«	»Green Column«	k
Spitzahorn	Acer platanoides	g
Herbst-Flammen-Ahorn	Acer freemanii	g
Sandbirne	Betula pendula	m
Hainbuche	Carpinus betulus	m
Weißdorn	Crataeg. laev. Pauls S.	k
Apfelöhrn*	Crataeg. laevallae	k
	»Carrierec«	k
Gewöhnlicher Judasbaum*	Cercis siliquastrum	m
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	m
Worpleßdorn	Malus everestii	k
Zierapfel Evereste*	Malus everestii	k
Kobus/Magnolie	Sorbus aria	m
Mehlbrenn	Sorbus intermedia	m
Schw. Mehlb.	Sorbus intermedia	m
Winterlinde*	Tilia cordata	g
Eskastanie*	Castanea sativa	g
Obstblume*	Malus domestica	g
Kupferleibnirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarkii	k
*nicht heimisch		
 - 15.1.2 Nr. 3b Heckeneinrichtungen
 - 15.1.2.1 Nr. 3b Heckeneinrichtungen sind als Hecke zu pflanzen. Sie sind so zu pflanzen, dass sie bei Erreichen der Sollhöhe einen geschlossenen Schirm bilden.
- 15.2 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Bodenverschlüsselung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
 - 15.2.1 Für die Befestigung von Flächen, die nach dem BauNVO als „p“ festgesetzt sind, sind die Anforderungen des 10.2.1 zu berücksichtigen.

- 15.3 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Bodenverschlüsselung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauBG)
 - 15.3.1 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Bodenverschlüsselung sind im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) zu ergreifen.

- 16 Bepflanzungen**
 - 16.1 **Art der Bepflanzung**
 - 16.1.1 **Dach- und Fassadengestaltung**
 - 16.1.1.1 Dachformen
 - 16.1.1.2 Im Teilbereich 1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.
 - 16.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind Mansarddächer und Walmdächer sowie Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.
 - 16.1.2 **Dachmaterialien und -farbe**
 - Für die Dachdeckung von Mansarddächern und Walmdächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farbvarianten in matts, nicht reflektierender Ausführung zulässig.
 - 16.1.3 **Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
 - 16.1.3.1 Technische notwendige Dachaufbauten sind einzuhalten und gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.
 - 16.1.3.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dachflächen ist unzulässig.
 - 16.1.3.3 Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur nicht gelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1 m.
 - 16.1.4 **Fassade**
 - 16.1.4.1 Glatte, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
 - 16.2 **Einfriedlungen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - 16.2.1 Einfriedlungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune oder als Kombination zulässig. Ein Zaun gilt dann als eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig vom Blattwerk überdeckt ist.
 - 16.2.2 Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedlungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe und einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Im Bereich der Frankfurter Straße sind Sockelbereiche zulässig.
 - 16.3 **Vorgärten** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)
 - 16.3.1 Die in der Planzeichnung mit „V1“ bezeichneten Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege, Zufahrten und Standflächen für Abfallsammelanlagen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Steingärten sind unzulässig.
 - 16.3.2 Die in der Planzeichnung mit „V2“ bezeichneten Vorgärten sind mit ihrer Grünfläche und dem dort vorhandenen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 - 16.4 **Abfallsammelanlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Standflächen für Abfallsammelanlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhäuten und mit Sträuchern oder Hecken abzusichern. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammlbehälters.
 - 16.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 HBO)
 - 16.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen für Zu- und Abfahrten von Tiefliegen sowie Licht- und Belüftungsöffnungen für Kellerräume und die Tiefliegarage sind im erforderlichen Maß zulässig.
 - 16.6 **Werbeanlagen** (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO)
 - 16.6.1 Im Teilbereich 1 sind Werbeanlagen nicht zulässig.
 - 16.6.2 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) ist je Betrieb eine Werbeanlage am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses zulässig.
 - 16.6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich 2) sind im Vorgartenbereich zwei Werbeanlagen und ein Hinweisschild zulässig.
 - 16.7 **Beleuchtungen** (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO)
 - 16.7.1 Beleuchtungen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex- und Signalfarbe ist unzulässig.
- D Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 - 1 **Heilquellenschutzgebiet**
 - Der Quellenschutz liegt vollständig innerhalb des gemäß Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes; hierin ist der Zone IIIb zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietes sind zu beachten. Insbesondere sind Bodeneingriffe von mehr als 20 m unter Gelände, z. B. Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmenosen, nicht zulässig. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Untere Wasserbehörde (Wetteraukreis, FS 41.3.1 Wasser- und Bodenschutz) zu kontaktieren.
 - 2 **Artenschutz**
 - 2.1 Der Gebäudeabbruch und potentielle Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – Juli) sowie außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Mai – August) durchzuführen.
 - 2.2 Für den Verlust potentieller Brutplätze (Haustrostschwanz, Hausperling, Schleiereule) sind Nistkästen (je 3 für kleinere Arten, 1 für die Eule) an den neuen Gebäuden anzubringen.
 - 2.3 Im Bereich von Gebäudeaufbauten sind darüber hinaus Nisthilfen für Mauersegler (1 Kolonnenkasten mit 3 Nistplätzen) und Schwalben (3 Nistkästen) anzubringen.
 - 2.4 Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) ist die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED-Lichtarten unter 3000 K mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen.
 - 3 **Bodendenkmäler**
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG). In diesen Fällen kann für weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalchutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDschG erforderlich werden.
- 4 **Alltasten / Bodenverunreinigungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)
 - Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nutzung als ehemalige Zahnfabrik als Altstandort unter dem Az. 440.002.020-003.014 in der Altflächendatenbank des Landes Hessen registriert. Gemäß Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt sind: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Gutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenver-



Auftraggeber: Stadt Bad Nauheim

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemalige Zahnfabrik"

Plan: Satzungsfassung

Name	Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
Bearbeitet	15.10.2022	1:500		
Gezeichnet	15.10.2022	Baueingabe	A4	S

Berechnung 22.10.2022, Seiter 02/03
FIRU - Ingenieurbüro für Raum- und Umweltplanung
FIRU - Ingenieurbüro für Raum- und Umweltplanung
FIRU - Ingenieurbüro für Raum- und Umweltplanung

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauBG)**
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 27.08.2020 gemäß § 1 Abs. 1 BauBG den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 27.02.2020 bekannt gemacht worden.
- 2. Früheilige Unterlegung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauBG)**
 - Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 12.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauBG unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Über die Unternehmung wurde am 27.02.2021 im städtischen Internetauftritt informiert.
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauBG)**
 - Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauBG i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG)**
 - Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.05.2021 gegeben.
- 5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauBG)**
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 25.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG und § 91 HBO als Satzung beschlossen.
- 6. Ausfertigung**
 - Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2021 übereinstimmt.
- 7. Bekanntmachung**
 - Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauBG am 09. Dez. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- 8. Verlässigungseinfriedung** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)
 - Die Flächen mit dieser Verlässigungseinfriedung (0 bis 3 m) werden als verlässigungsfähige Gebiete i. S. v. Flächen, bei denen die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 9. Überschwemmungsgebiet** (§ 9 Abs. 6a BauBG)
 - In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Uba.
- 10. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten** (§ 9 Abs. 6a BauBG)
 - In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes Höxtern außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In der Ausführungplanung ist die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung zu berücksichtigen.
- 11. Entschädigungsregelung**
 - Gemäß § 44 BauBG kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in § 39 bis 42 BauBG Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zuzulässigen Nutzung bezeichneten Vermögenssachenliche Entschädigungen der Fall kommen. Die Höhe der Entschädigung ist dem Entschädigungsanspruch entsprechend dem Umfang des Entschädigungsanspruches zu bemessen. In dem diese Vermögenssachenliche eingetragenen sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

