



Datengrundlage: Ändliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Hessischen Verwaltungs für Bodemanagement und Geoinformation

### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

#### Festsetzungen gemäß Planzeichnung

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

▬ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5,8m Bemessung (in Meter)

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

**MI** Mischgebiet § 1 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfäche von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup>.

Zentrenrelevante Sortimente sind Sortimente, die in Tab. 24 der Einzelhandelskonzeption für Bad Nauheim vom September 2008 als solche definiert werden (siehe unten).

Zentrenrelevante Sortimente können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und sie als Randsortimente unter 5 % der Verkaufsfäche einnehmen;

Apotheken sind zulässig;

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche Zwecke,

- Café / Bäckerei.

Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sind zulässig, wenn sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die jeweilige Grundfläche darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, ausgenommen Café / Bäckerei,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente

Auszug aus der Tabelle 24 der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Nauheim, September 2008

Warengruppe	Zentrenrelevante Sortimente
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel
Bekleidung, Wäsche	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
Schuhe, Lederwaren	(u.a. Bekleidung, Wäsche, Kirschenerware) <sup>1</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren und Schmuck
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften
Elektrowaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Spielwaren	Foto- und optische Erzeugnisse
Uhren, Schmuck, Optik	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
Bücher, Schreibwaren	Spielwaren
Elektrowaren	Musikinstrumente und Musikalien
Spielwaren	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Bücher, Schreibwaren	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
Elektrowaren	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche) <sup>1</sup>
Spielwaren	Teppiche, Gardinen, Heimtextilien
Uhren, Schmuck, Optik	Baumarktspezifische Sortimente
Bücher, Schreibwaren	Garten- und Zubehör <sup>2</sup>
Elektrowaren	Haushaltsgegenstände
Spielwaren	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- u. Kleintierfutter) <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	Sonstiges

<sup>1</sup> Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

<sup>2</sup> mit Abwägungsspielraum

#### Geschossweise Gliederung § 1 Abs. 7 BauNVO

Die Wohnung ist auf die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses („ab dem ersten Obergeschoss“) beschränkt.

Gewerbliche Nutzungen sind auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das darüber liegende erste Obergeschoss beschränkt.

Für diese geschossweise Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird als Erdgeschoss das erste Vollgeschoss, das komplett oder überwiegend oberhalb der Geländeoberfläche auf der Höhe der Weingartenstraße liegt, bestimmt (kein Kellergeschoss).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,53 Grundflächenzahl, als Höchstmaß § 18 Abs. 2, 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl § 18 Abs. 2, 20 BauNVO

GH 180,0 m Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter

Terrasse

Innerhalb der mit „Terrasse“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind keine feststehenden baulichen Anlagen zulässig, die über die Geländeoberfläche hinausragen (keine Baukörper).

Pflanzungen und Mobilart sind davon ausgenommen.

#### Nördliche straßenseitige Bebauung

In der mit „UB“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zulässig unter der Voraussetzung, dass sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche der angrenzenden Luise-Frey-Straße liegen („Unterbauung des Vorgartens“).

Hinweis: Es gelten zusätzliche Pflanzfestsetzungen für die Geländeoberfläche, die die Unterbauung einschränken.

#### Bezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist NN (Normalnull), die Höhe über dem Meeresspiegel.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze § 23 BauNVO

Die Überschreitung von Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangstreppe) um maximal 0,50 m zulässig, beschränkt auf höchstens 1/4 der Gebäudelänge.

#### 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 2, 4 BauNVO

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Hausformen bis zu 72 m festgesetzt.

#### 1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 6 BauNVO)

**St/N** Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und dessen Zufahrten sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend davon ist das Dach des eingeschossigen Bestandsgebäudes (Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze), soweit es verbleibt, vollständig zu begrünen.

#### 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hinweis: Die Gliederung und Gestaltung des Straßenraums ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern bleibt der eigenständigen Ausbaurplanung vorbehalten.

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich der Ein- und Ausfahrt (Tiefgarage)

Innerhalb dieser Fläche ist eine Ein- und Ausfahrt von der Tiefgarage des Baugrundstückes zur Luise-Frey-Straße zulässig. Die Zufahrt darf nur in der erforderlichen Breite erfolgen.

#### 1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Leitungen für Niederspannung, Glasfaser und Straßenbeleuchtung (Der genaue Verlauf ist bei Planungen zu ermitteln.)

Bei Erarbeiten sind die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befragungen so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden und dass ein ausreichender Arbeitsraum für die Wartung der Leitungen verbleibt.

#### 1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche ist zu begrünen, hiervon ausgenommen ist die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage.

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

Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig herzustellen.

Als wasserundurchlässige Beläge gelten bspw. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegegedecke.

#### 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind erforderliche Wege / Zuwegung und Zufahrten im erforderlichen Ausmaß zulässig.

#### Anpflanzen von Bäumen

Diese Bäume müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen: Solitärbäume aus extra weitem Stand, 5 x v. Stammumfang 30-35 cm

Die Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, soweit dies für die Erschließung bzw. technisch erforderlich ist und eine harmonische Abfolge gewahrt bleibt.

#### Erhalt von Bäumen

Die Bäume sind, soweit möglich, auf Dauer zu erhalten. Bei Fällung oder Abgang sind diese zu ersetzen.

#### „Innenhof“

Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sind mindestens 5 Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

#### Tiefgaragen / Unterbauung

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind oder mit erforderlichen Zuwegen, Feuerwehr-/ Rettungsfahrten, Stellplätzen und Terrassen überdeckt sind, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,5 m Stärke zu überdecken und zu begrünen.

#### Dachbegrünung

Die Flachdächer sind zu mindestens 30 % Flächenanteil als extensive Dachbegrünung anzulegen, mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke. Die Dächer der Gebäudeteile, die die Hauptgebäude miteinander verbinden, sind vollständig zu begrünen.

Dies gilt nicht bezogen auf verglaste Dachteile, Dachterrassen, und ggf. erforderliche technische Aufbauten; diese sind auch nicht in den Flächenanteil von 30 % anzurechnen.

Abweichend davon ist das Dach des eingeschossigen Bestandsgebäudes (Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze), soweit es verbleibt, vollständig zu begrünen.

#### 1.11 Erneuerung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für das Bestandsgebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Nutzungsänderung im untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss zur Weingartenstraße) als Lager zulässig, einschließlich dafür erforderlicher baulicher Veränderungen.

Bauliche Erweiterungen sind nicht zulässig, auch nicht geringfügig.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Dächer

Dachneigungen sind nur Flachdächer zulässig.

#### Technische Aufbauten

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von den südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

#### Photovoltaik-Anlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie von den südlichen Grundstückseite (Ortsrand) und südlichen Grundstückseite (Weingartenstraße) aus nicht sichtbar sind.

#### 2.2 Gebäude und Fassade

##### Fassade

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind nicht zulässig.

##### S Staffelfgeschoss

In den mit „S“ bezeichneten Gebäudeteilen ist das oberste Geschoss als Staffelfgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 HBO auszubilden.

#### 2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

##### Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind und von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht stark einschränken.

##### Stützmauern

Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen. Pflanzsteine sind unzulässig.

#### 2.4 Tiefgarage

##### Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf an keiner Stelle über die Geländeoberfläche hinausragen.

##### Überdeckung / Begrünung

Zur Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist auf der Höhe der Geländeoberfläche zu überdecken und die Überdeckung ist zu begrünen, soweit eine Ein-/ Ausfahrt gewährleistet ist.

#### 2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind ausgeschlossen.

#### 2.6 Werbeanlagen (§ 81 HBO)

Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem Hauptbaukörper errichtet werden. Werbeanlagen sind nur im untersten Vollgeschoss zulässig.

Werbeanlagen sind an der westlichen Gebäudesseite (Ortseingang) und an den „Verbindungsbauten“ der Hauptgebäude unzulässig.

Als Verbindungsbauten gelten die in der Regel in der Höhe niedrigeren und oftmals zurückgesetzten, kleineren Gebäudeeinheiten, die die größeren Hauptbaukörper (d. h. die sieben Gebäudeabschnitte) miteinander verbinden.

Je Betrieb sind lediglich eine Werbeanlage sowie ein Hinweisschild, letzteres unter 0,8 m<sup>2</sup>, zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> je Hauptbaukörper nicht überschreiten.

Abweichend davon kann im Plangebiet ausnahmsweise eine großflächige Werbeanlage in Einzelbuchstaben bis maximal 2 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, in den Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

### 3. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 3.1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone D und in der qualitativen Zone IV der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

#### 3.2 Erdarbeiten / Archäologische Bodenfunde

Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### 3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Im wesentlichen Bereich des Baugrundstückes wurden aus bautechnischen Gründen zwei Tankbehälter der ehemaligen Tankstelle mit jeweils 16m<sup>3</sup> im Boden verfüllt belassen. Dies ist bei Tiefbauarbeiten zu beachten.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

#### 3.4 Artenschutz

Sofort Abrissarbeiten in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Oktober des jeweiligen Jahres erfolgen, ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vorzusehen. Diese stellt sicher, dass ggf. Tötungen und Verletzungen vermieden werden können. Die Baubegleitung ist zu dokumentieren.

Sollten Fällungen von Bäumen oder die Rodung von Gehölzen notwendig werden, sind die Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel) durchzuführen.

### 4. PFLANZLISTE

#### Klein Kronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer campestre 'Green Column'	Säulen-Feldahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn (Sorte)
Betula pendula 'Youngii'	Trautvetke (Sorte)
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche (Sorte)
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Fraxinus excelsior 'Aiana'	Kugel-Eiche (Sorte)
Ginkgo biloba 'Maikranz'	Zwerg-Fächerblatbaum (Sorte)
Liquidambar styraciflua 'Gum Ball'	Kugel-Amberbaum (Sorte)
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amberbaum (Sorte)
Magnolia 'Galaxy'	Magnolie
Malus 'Evereste'	Zier-Äpfel (Sorte)
Prunus serotina	Mahagoni-Kirsche
Sorbus aria	Melhibere
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche (Sorte)
Sorbus commixta 'Dodong'	Melhibere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thuringische Melhibere (Sorte)

#### Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amanchianther in Sorten	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii Hyb. in Sorten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchbaum
Calliandra bobbiana 'Profusion'	Schönfrucht
Caryopteris clandestina	Barblume
Chaenomeles in Sorten	Zierquitten
Corylopsis pauciflora	Scheinhassel
Corylopsis spicata	Scheinhassel
Cytisus scoparius	Ginster
Daphne in Sorten	Seidelbast
Deutzia in Sorten	Deutzie
Euonymus alatus 'Compactus'	Pflanzhütchen
Foraythia intermedia	Goldgelbchen
Hamamelis in Sorten	Zaubernuss
Hibiscus syriacus in Sorten	Eibisch
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Paeonia suffruticosa	Stauch-Paeonie
Perovskia in Sorten	Blauraute
Philadelphus coronarius in Sorten	Pflanzstrauch
Physocarpus opulifolius und 'Diabolo'	Blauersteine
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rose
Spiraea in Sorten	Spirästrauch
Viburnum in Sorten	Schneeball
Wegelia-Hyb. in Sorten	Weigelia

#### Heckengehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula thurbergii	Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Foraythia intermedia	Goldgelbchen
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Prunus laurocerasus in Sorten	Kirschobster
Pyracantha coccinea in Sorten	Feuerdorn
Taxus baccata	Eibe

### 5. DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

Bestandsgebäude, mit Hausnummern

Flurstücksnummern

Höhenangaben in Meter über NN

### 6. RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen: