

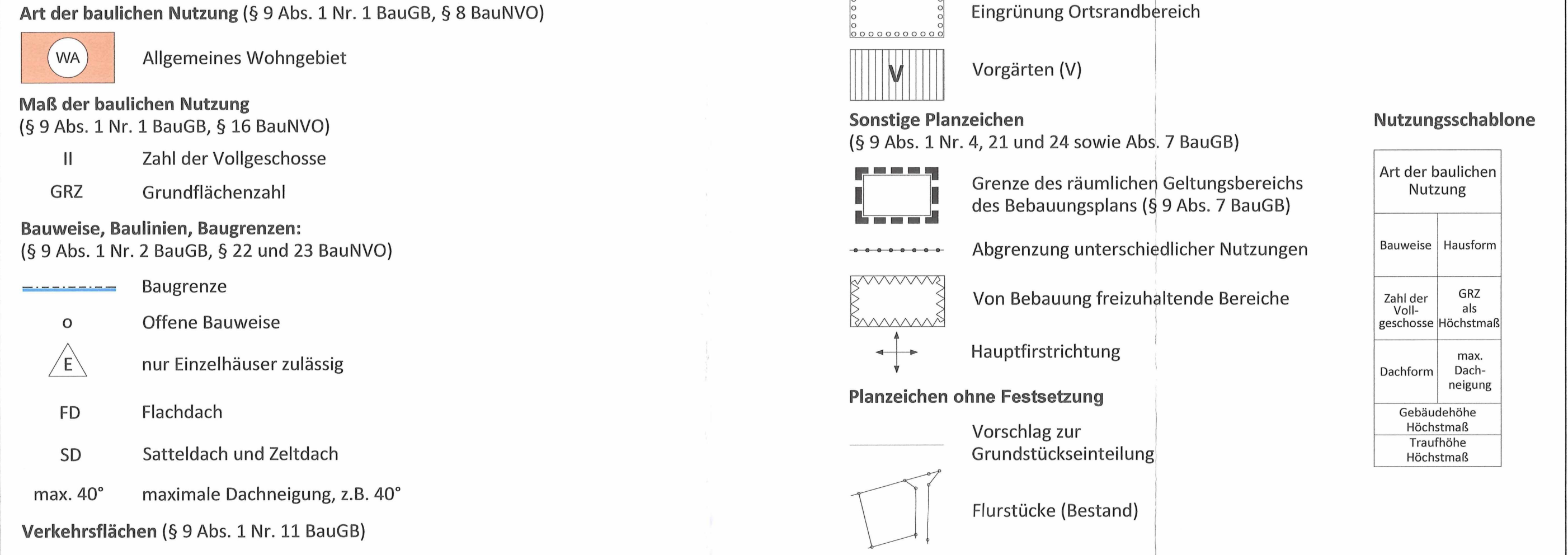
Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 72 "Am Holzberg"



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 8 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ Grundflächenzahl
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach und Zelt Dach
 - max. 40° maximale Dachneigung, z.B. 40°
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**
- Verkehrsfähige besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Notzufahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauBG)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Erneuerbare Energie
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)**
- Fläche für Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)**
- Anpflanzen von Bäumen



- ### A Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bodenbodenschutzgesetz - BbodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bundesbodenschutz- 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 Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2232), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Straßengesetz (HStRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 366).
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - HdschG HE)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBl. S. 211).

- ### B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauBG**
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 4 BauNVO
 - Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Bierherbergungsverwerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl (GRZ)**
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) um 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
 - Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist die äußere Sparre als oberer Bezugspunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Zeltedächern der obere Schnittpunkt der vier Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 - Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigecke der öffentlichen Verkehrsfläche, und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der untere Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche zugrunde zu legen. Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung der Straßenausbauplanung verwiesen.
 - Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Baugebietschablone als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Gebäudehöhe und die Traufhöhe über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufline). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante Attika. Abweichend entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Gebäudehöhe (GtHm) bei Staffelgeschossen entspricht der Oberkante Attika. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeanteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.
 - Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.
 - Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
 - In den Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen hiervon sind eingebaute Abfallsammelanlagen.
 - Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.
 - Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmearmung (wie z. B. Wärmepumpen, Klimaanlage) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dächern.
- Im WA1 und WA2 sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgärten (V) gem. Darstellung in der Planzeichnung unzulässig und dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten. Bei Wohnhäusern mit einer Wohneinheit ist ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb der Vorgärten (V) zulässig und nach der Stellplatzanzahl der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.**
- Anzahl der Wohneinheiten** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG
 - Im WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit und eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohneinheit (z. B. Einliegerwohnung) zulässig. Hinweis: Eine Wohneinheit ist als der Hauptwohneinheit untergeordnet einzuzustufen, wenn deren Bruttogeschossfläche (BGf) maximal 1/3 der BGf der Hauptwohneinheit entspricht.
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
 - Die Planstraßen A bis D werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

- Die Fußverbindung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg sowie Notzufahrt“ festgesetzt.
 - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG
 - Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“ und „Elektrizität“ festgesetzt.
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG
 - Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.
 - Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
 - Gemäß der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
 - Anlage von Zisternen und Sickerreinrichtungen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauBG
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
 - Das Fassungsvermögen sollte 30 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Der Auslauf der Zisterne ist so einzuweisen, dass ein Drittel des Volumens zeitverzögert an den Sammler abgegeben wird. Es wird auf den Hinweis D 2 verwiesen.
 - Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauBG
 - Je baulicher Hauptanlage ist eine PVt-Anlage (Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie) mit einer Mindestgröße von 35m² herzustellen. Hierbei muss die jeweilige genutzte Dachfläche für Sattel- und Zeltedächer nach Osten, Westen oder Süden ausgerichtet sein. Flachdächer sind von der Ausrichtung ausgenommen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
 - Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Ortsrandbereichs umgrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Breite ein- oder zweireihige Strauchpflanzungen heimischer Standortgerechter Arten gem. Gehölzartenliste 1b zu pflanzen. Alternativ können im Achenstand von max. 10 m Laubbäume gem. Gehölzartenliste 1a gepflanzt werden.
 - Die Vorgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Steingärten sind unzulässig. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 50 % betragen. Im Bereich von Rasenflächen sind Wildblumenwiesenmischungen zur Ansaat zu verwenden. Hinweis: Als Vorgärten gelten die in der Planzeichnung als V dargestellten Bereiche.
 - Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen oder freiwachsenden Sträuchern von mindestens 1,00 m Höhe zu den öffentlichen Flächen hin anzuzufrieden.
 - Einfriedrungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, beranke oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedrungen (Drahtflechte, Stabträger, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Nadelgehölze, mit Ausnahme der Elbe, sind unzulässig. Hinweis: Ein Zaun gilt als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
 - Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
 - Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.
 - Zur Anpflanzung sollen Baum- und Straucharten aus den unten aufgeführten Gehölzlisten verwendet werden.
 - Die Mindestgröße von Baumscheiben in öffentlichen Straßenräumen beträgt 6,00 m². Das Mindestvolumen der Pflanzgröße beträgt 12,00 m³.
 - Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm StU (Stammumfang) in 1,00 m Höhe.
 - Nach anderen Festsetzungen getroffene Regelungen bleiben von den vorgenannten Bestimmungen unberührt.
 - Anpflanzungen auf Wohnbauflächen:**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Laubb Baum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Es ist die Gehölzartenliste 1a zu verwenden.
 - Straßenbaumpflanzungen:**
 - Je Straßenzug sind einheitliche Baumarten / Sorten zu verwenden. Dabei sind Blüh- und Herbstspekte sowie die Standortverträglichkeit der Baumarten zu berücksichtigen.
 - Innerhalb der Planzeichnung „Anpflanzen von Bäumen“ innerhalb des öffentlichen Straßenraums dargestellten Bäume können in ihrer Lage abweichen. Hinweis: Die genaue Lage der Bäume obliegt der nachfolgenden Straßenplanung.
- Wiesenlandschaft mit Regenrückhaltebecken:**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachgeneigte Dächer mit einer Neigungswinkel bis zu 5°, ab einer Mindestgröße von 10,00 m², extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Außenbauten sind davon ausgenommen.
 - Artenauswahlliste**
 - Gehölzartenlisten
 - Nr. 1 a Bäume für Bauflächen, standortgerecht (g = großkronig; m = mittelkronig; k = kleinkronig)
- | deutscher Name | Art | Krone |
|------------------------------|----------------------------|---------|
| Feldahorn | Acer campestre >>Elsrijk<< | m |
| | >>Green Column<< | |
| Spitzahorn | Acer platanoides | g |
| Sandbirke | Betula pendula | m |
| Hainbuche | Carpinus betulus | m |
| Weißdorn | Crataeg. laev. Pauls S. | k |
| Apfelorn* | Crataegus laevalis | k |
| | >>Carrieree<< | |
| Mehlbeere* | Sorbus aria | m |
| Schw. Mehlb.* | Sorbus intermedia | m |
| Winterlinde | Tilia cordate | S |
| Esskastanie* | Castanea sativa | g |
| Obstbaum* | | g, k, m |
| Kupfersternbirne (Hochstamm) | Amelanchier lamarckii | k |
| | *=nicht einheimisch | |
- Nr. 1b Freiwachsende Sträucher für Bauflächen**
 - deutscher Name
 - Art
- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| Kupfer-Felsenbirne* | Amelanchier lamarckii |
| Gemeine Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Blut-Hartweigel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Ginster Genista tinctora | |
| Rotblatt-Rose* | Rosa glauca |
| Veilblütige Rosa | Rosa multiflora |
| Pflaflenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Besen-Ginster | Cytisus scoparius |
| Steinweissel* | Prunus mahaleb |
| Bibernell-Rose* | Rosa pimpinifolia |
| Kartoffel-Rose | Rosa rugosa |
| Wolliger Schneeball* | Viburnum lantana |
| Kornelkirsche* | Cornus mas |
| Deutzien* | Deutzia |
| Pfeifenstrauch* | Philadelphus |
| Spiräe Spiräeraster* | Spiraea |
| Weigelen* | Weigelia |
| Sommerlieder* | Buddleia |
| | *=nicht einheimisch |
- Nr. 1c Heckenpflanzen**
 - deutscher Name
 - Art
- | | |
|---|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten) | Berberis thunbergii |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster, Rainweide i.S. Elbe | Taxus baccata |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Hecken-Rose | Rosa corymbifera |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Europäische Stechpalme | Ilex aquifolium |
- Nr. 2 Bäume für Straßenbepflanzung, Stellplätze**
 - deutscher Name
 - Art
- Groß- und mittelkronige Bäume:**
- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| Purpurnerle | Alnus x spaethii |
| Robinie | Robinia pseudoacacia |
| | >>monophylla<< |
| Kaiserlinde | Tilia x europea >>Pallida<< |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| Hofenbuche | Ostrya carpinifolia |
| Zürgelbaum | Celtis australis |
| Queerliche | Quercus cerris |
| Winterlinde | Tilia cordate |
| | >>Ranchos<<>>Greenspire<< |
| Scharlachkastanie | Aesculus x carnea >>Briotii<< |
| Schnurbaum | Sophora japonica |
| Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
- Kleinkronige Bäume:**
- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier arborea >>Robin Hill<< |
| Crataegusavallei >>Carrieree<< | |
| Baum-Magnolie | Magnolia kobus |
| Schwarz-Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Feldahorn | Acer campestre >>Elsrijk<< |
| Blumen-Esche | Fraxinus ornus |
| Mehlbeere | Sorbus aria >>Magnifica<< |
- Vorschlagliste Nr. 3 - Heckenpflanzen in strukturreichen Hausgärten**
 - deutscher Name
 - Art
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Hecken-Rose | Rosa corymbifera |
| Schwarze Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Europäische Stechpalme | Ilex aquifolium |

- Dachbegrünung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachgeneigte Dächer mit einer Neigungswinkel bis zu 5°, ab einer Mindestgröße von 10,00 m², extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm Stärke vorzusehen. Fensteröffnungen, Dachterrassen, Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Außenbauten sind davon ausgenommen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Dach- und Fassadengestaltung** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Dachgestaltung**
 - Im WA1 und WA2 sind Zelt- und Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 40° und Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Die Hauptfrüstrichtung für Satteldächer wird durch Planzeichen festgesetzt.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Dachaufbauten und -einschnitte (hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Neigung der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.
 - Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie ein Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.
 - Dachmaterialien und -farben** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Für die Dacheindeckung von Satteldächern und Zeltedächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in grauen oder roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.
 - Anordnung der Staffelgeschosse** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Unter Beachtung der Festsetzung B 2.2.4 Staffelgeschosse sind alleseitig um mindestens 1,50 m hinter die Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
 - Fassadengestaltung** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HBO
 - Die zur Erschließungsstraße gelegenen Außenwände sind parallel zu den Grenzen des Bauentzuges zu errichten. Untergeordnete Fassadenteile (z.B. Balkone) können davon abweichen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.
 - Abfallsammelanlagen** § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
 - Standflächen für Abfallsammelanlagen sind durch geeignete, die Fassade des Baukörpers der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzusichern oder, wenn freistehend, einzuhäuten und mit Sträuchern oder Hecken abzusichern. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammlbehälters.
 - Fläche für Versorgungsanlagen** § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
 - Die Versorgungsfläche ist einzuhäuten und mit Sträuchern und Hecken abzusichern. Als Material für diese Einhausung ist nur Holz zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen** § 91 Abs. 1 HBO
 - Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden fertiggestellten Erschließungsstraße bzw. des fertiggestellten Erschließungsweges, jeweils gemessen an der Grenze des Baugrundstückes.
 - Abgrabungen des Geländes sind unzulässig. Folgende Abgrabungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie im erforderlichen Maße ausgeführt werden:
 - Kelleraufbauten
 - ausnahmsweise Abgrabung zur Beleuchtung des Kellergeschosses an der zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten Hausseite,
 - Kellerflucht bis zu einem Abstand von 1,50 m vor der Kelleraußenwand.
 - Werbeanlagen** § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO
 - Werbeanlagen sind nur an der Sätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur am Gebäude und in Höhe des Erdgeschosses zulässig.
 - Je Gebäude ist ein Hinweisschild zulässig, auf dem über die Betriebe zusammengefasst informiert wird. Je Betrieb ist eine Fläche von maximal 0,25 qm zulässig.
 - Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
 - Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder an gestrichelte Bemalungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig.
 - Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex-, und Signalfarbe ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 18.08.2020 bekannt gemacht worden.
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauBG) Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.08.2020 bis einschließlich 02.09.2020 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 Unterrichtung wurde am 18.08.2020 im städtischen Internet informiert.
- Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. §§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 BauBG) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§13 Abs. 2 S. 1 Nr. BauBG i.V.m. §§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 1 BauBG) Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.10.2020 gegeben.
- Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.01.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG und § 91 HBO als Satzung beschlossen.
- Ergänzendes Verfahren Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den Bebauungsplan in der im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauBG entstandenen Fassung mit Beschluss am 08.12.2022, gemäß § 10 BauBG und § 91 HBO als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2022 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

1. 8. Feb. 2023 Klaus Kreß (Bürgermeister)

- Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauBG am 1. 8. Feb. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 02.02.2021 in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

2. 0. Feb. 2023 Klaus Kreß (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauBG bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauBG beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauBG beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauBG sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, darzulegen.

Entscheidungserregung Gemäß § 44 BauBG kann ein Verträuensberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in § 9 Abs. 4 BauBG (Vertrauensschaden), Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Lärmansprüchen und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Auftraggeber: Stadt Bad Nauheim

Projekt: Bebauungsplan Nr. 72 "Am Holzberg"

| Name | Datum | Blattgröße | Plan-Nr.: |
|------------|------------|--------------|-----------|
| Bearbeitet | 14.06.2023 | A4 | S |
| Gezeichnet | 04.02.23 | Matröße | 150x700 |
| Geprüft | | Projekt-Nr.: | PK19-022 |

FIRU Fachbüro- und Informationsdienstleistung für Plan- und Bauplanung im Raum- und Umgebungsraum
Röhrenstraße 33 13187 Berlin
Tel: +49 30 36246-0 Fax: +49 30 38772-0
E-Mail: firu@firu.de