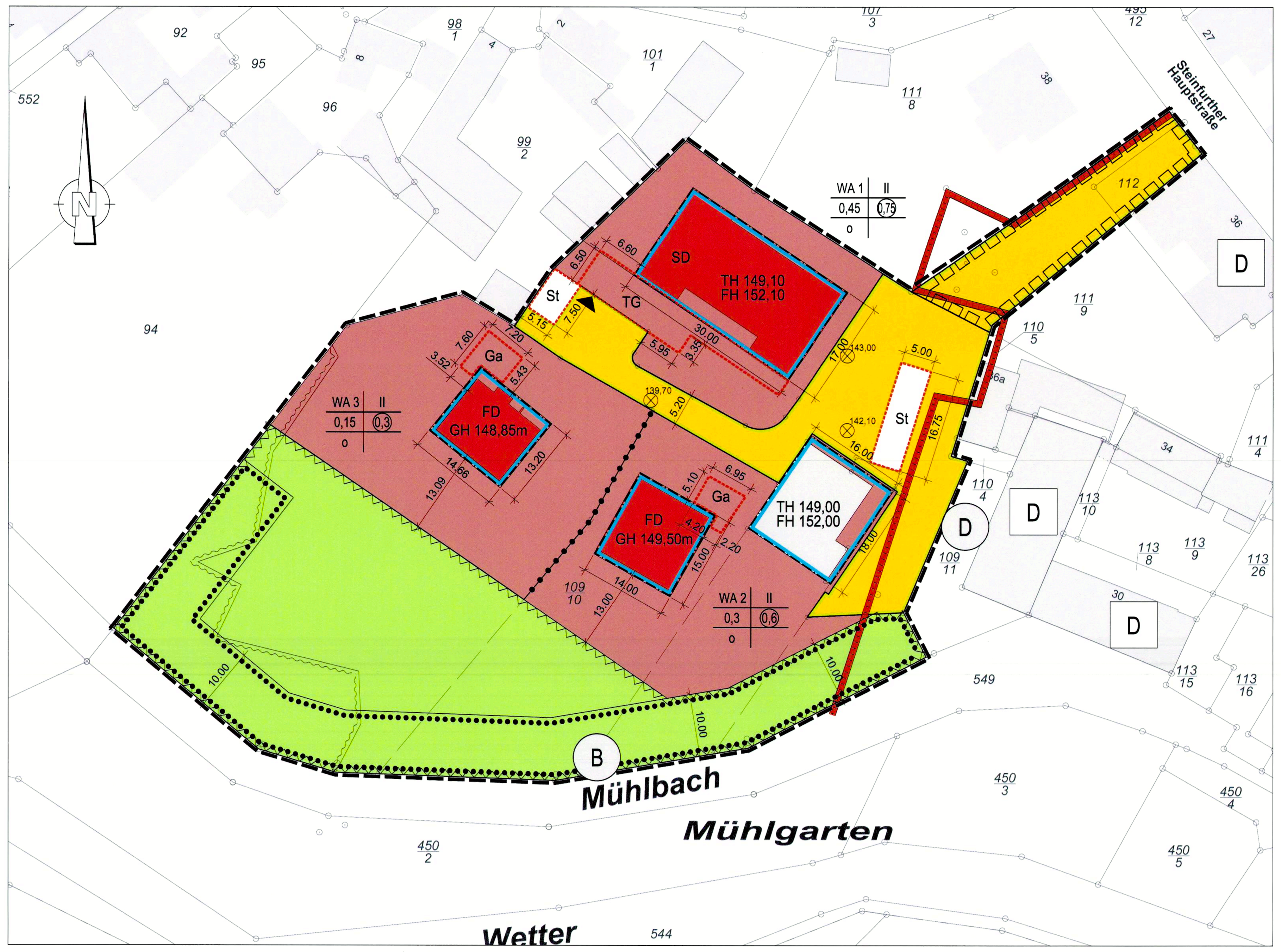


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANZEICHEN nach Plan ZVO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
   - WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
   - GRZ 0,3 – Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
   - GFZ 0,6 – Geschoßflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
   - II – Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 20 (1) BauNVO
   - TH 149,00 – Maximale Traufhöhe in m über NHN
   - FH 152,00 – Maximale Firsthöhe in m über NHN
   - GH 149,50m – Maximale Gebäudehöhe in m über NHN

3. Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - o – offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
   - private Erschließungsstraße
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Zufahrt Tiefgarage

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
   - Private Grünfläche (naturnahe Gärten)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB

8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
   - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO
   - Ga/TG/St – Garage / Tiefgarage / Stellplätze
   - Geplante Bebauung
   - Gebäude Bestand
   - 143,00 – Höhenreferenzpunkt auf der geplanten Erschließungsstraße in m über NHN
   - beabsichtigte Grundstücksteilung

Nachrichtlich
   - D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
   - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG
   - D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
   - B – Geschütztes Biotop gemäß §30 Abs.2 Nr.1 BNatSchG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)
Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA 3 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.2 Folgende Nutzungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Folgende Nutzungsarten sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,55, im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,4 und im WA 3 bis zu einer GRZ von 0,25 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkte
Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße auf der Höhe der Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der Erschließungsfläche zugrunde zu legen.

Oberer Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN).

2.3.2 Sockelhöhe
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße auf der Höhe der Grundstücksmitte.

2.3.3 Traufhöhe (TH)
Die maximale Traufhöhe ist in der Planzeichnung als Höhe über NHN festgesetzt.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufline). Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika. Abweichend davon entspricht bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig. Im WA 1 darf die Traufhöhe für nach Süden ausgerichtete Dachflächen um max. 1,70 m überschritten werden.

2.3.4 Firsthöhe (FH)
Die maximale Firsthöhe ist in der Planzeichnung als Höhe über NHN festgesetzt.

2.3.5 Gebäudehöhe (GH)
Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe (Attikaoberkante) die in der Planzeichnung eingetragene Höhe über NHN.

2.3.6 technische Anlagen
Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10 % beschränkt und ein Abstand von dem nächstgelegenen Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird und die technischen Aufbauten vollständig eingehaust sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Im WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen von erdgeschossigen Terrassen um maximal 3,00 zulässig.

4.2 Im WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen von erdgeschossigen Terrassen um maximal 3,00 m nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze (zum Mühlbach hin) zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, bei Garagen und Carports bis zu einer zusammenhängenden Grundfläche von 50 m² zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie in den vorgelagerten Zufahrten zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen sowie Luft-Wärmeanlagen etc. sind in den Vorgärten nicht zulässig. Hinweis: Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der (privaten) Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. Gebäude.

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Private Grünflächen (naturnahe Gärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Bauliche Anlagen
Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und befestigte Flächen sowie Stellplätze nicht zulässig. Je 300 m² privater Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Pflanzqualitäten
Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Einfriedungen
Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen nicht zulässig.

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

8.1 Dachbegrünung
Flachdächer -auch Garagendächer- sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m ab Festkörperdrainage. Die Flächen von Anlagen zur Energiegewinnung und untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

8.2 Befestigte Flächen
Befestigte, nicht überdachte Fläche der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen.

9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Flächen dienen der Erreichbarkeit der anliegenden Wohnhäuser. Des Weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

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

Für je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18) der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m² Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) gemäß Pflanzliste 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen und Dachneigung

Als Dachform sind zulässig:
Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°.
Erweitertes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 45°.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie
Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge 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 3,00 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 einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.

1.3 Dachmaterialien und -farben
Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in roten Farbtönen in matter, nicht reflektierender Ausführung zulässig.

1.4 Fassadengestaltung
Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente auszuführen.

1.5 Einfriedungen, Zäune und Stützmauern
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen und Zäune als offene, in Hecken integrierte Metall- oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind nur aus Naturstein, natursteinverblendet oder begrünt zulässig.

Zur Gartengestaltung sind Stützmauern in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern als zusammenhängende Wände dürfen eine sichtbare Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Innerhalb der als private Grünfläche (naturnahe Gärten) festgesetzten Fläche sind Stützmauern und Zäune sowie Einfriedungen, ausgenommen von Hecken und in Hecken integrierte Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune, mit einem unteren Abstand von mindestens 0,15 m zur natürlichen Geländeoberkante, nicht zulässig.

In dem in der Planzeichnung dargestelltem Bereich des Überschwemmungsgebiets und im Biotop sind Geländeveränderungen sowie Stützmauern und Einfriedungen nicht zulässig.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelten Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Vorgarten
Die Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
Hinweis: Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der privaten Erschließungsstraße und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. zum errichteten Gebäude.

3. Abfallsammelanlagen

Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind.

Standflächen für Abfallsammelanlagen sind durch geeignete, die Fassade des Baukörpers der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzuschirmen oder, wenn freistehend, einzuhausen und mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammelbehälters.

Im Gebiet WA 1 sind Abfallsammelanlagen in das Gebäude zu integrieren.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt (A 2.3.1) zulässig.

Ausgenommen davon sind Geländeveränderungen zur Überdeckung der Tiefgarage (TG) in WA 1 (siehe Ziffer 5. „Tiefgarage und deren Begrünung").

Im WA 1 sind Abgrabungen am Gebäude unterhalb des Erdgeschosses (OK FFB) unzulässig. Folgende Abgrabungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie im erforderlichen Maße ausgeführt werden:
-Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen,
-Kelleraußentreppen
-ausnahmsweise Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses an der zur privaten Erschließungsstraße abgewandten Hausseite
-Kellerlichtschächte bis zu einem Abstand von 1,50 m vor der Kelleraußenwand

Im WA 2 sind Abgrabungen des Geländes unzulässig. Folgende Abgrabungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie im erforderlichen Maße ausgeführt werden:
-Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen,
-Kelleraußentreppen
-ausnahmsweise Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses an der zur privaten Erschließungsstraße abgewandten Hausseite
-Kellerlichtschächte bis zu einem Abstand von 1,50 m vor der Kelleraußenwand

Innerhalb der privaten Grünfläche sowie im Bereich der überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig

5. Tiefgarage

Tiefgarage und deren Begrünung
Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf an keiner Stelle über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgenommen hiervon sind die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage, sofern diese vollständig überdeckt ist.

6. Werbeanlagen § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung 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 aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrahlte 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.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

7. Behandlung von Niederschlagswasser / Regenwasserrückhaltung (§ 37 HWG)

Es ist eine Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvermögen von mindestens 20 l/m² versiegelter Grundfläche nachzuweisen. Dabei ist zur Minderung einer Hochwasserverschärfung das Rückhaltevolumen gedrosselt an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen abzugeben. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV und quantitative Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

2. Gesetzlich geschützte Biotope

Der naturnaher Ufersaum entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (auf dem Grundstück der Gemarkung Steinfurth Flur 1 Nr. 109/6) ist nach § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

3. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 „Hinter dem Herrenhaus" grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau" an (die Neufassung ist am 20.01.2015 in Kraft getreten).

4. Überschwemmungsgefährdete Gebiete

In den Bereich der überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind Veränderungen der Geländeoberfläche nicht zulässig..

D. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Archäologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörden stattfinden wird.

2. Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Vor Beginn von Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (hier: Fledermausarten und - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 - europäische Vogelarten) hin zu untersuchen. Bei positivem Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Bei einer Beleuchtung von Parkplätzen und entlang von Straßenverkehrsflächen sollten ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwendet werden.

3. Bergwerkseigentum

Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Gemäß der Stellungnahme der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt besteht die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung, sollten durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden.

4. Leitungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg der ovag Netz GmbH zu halten.

E. PFLANZLISTEN

1. Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier laevis / lamarcki
Hainbuche (Hecke)	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea/alba « Sorten »
Hasel	Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum / tatarica
Traubenkirsche	Prunus padus / serotina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina / blanda / nitida
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

2. Einzelbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Silber-Weide	Salix alba

Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 241) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

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

Hessische Bauordnung (HBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 23.11.2017 gemäß §2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 09.03.2018 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 23.03.2018 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 09.03.2018 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 07.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 31.10.2018 gemäß § 13a BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 gemäß § 13a BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 19.03.2019 gemäß § 13a BauGB erneut beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 23.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2019 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 24. Mai 2019

STADT BAD NAUHEIM 25

Kreß
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. Mai 2019 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.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 28. Mai 2019

STADT BAD NAUHEIM 25

Kreß
Bürgermeister

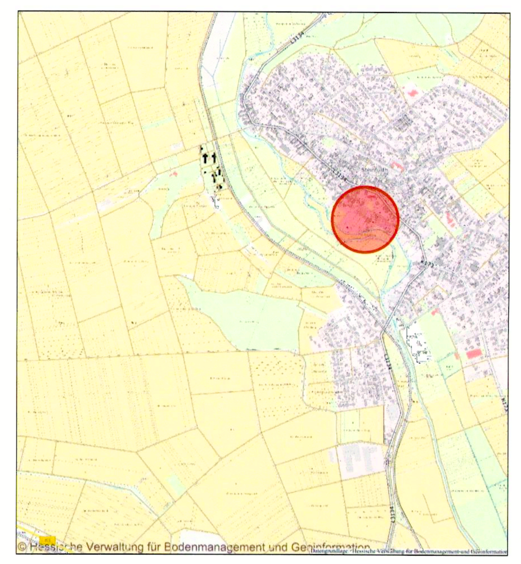
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind gemäß § 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.

Entschädigungsregelung
Gemäß § 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 Bindung 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70 "Hinter dem Herrenhaus"

im Stadtteil Steinfurth



Mai 2019

M 1:500

NORD

Architektur * Städtebau
Roland Becker
Dipl.-Ing. Architekt
Tel. 06724- 8018
Fax 06724- 601 051
STAATSSTRASSE 1
55442 STROMBERG