



Festsetzungen nach der Planzeichenvorordnung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke

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

0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Zahl als Beispiel)
GHmax = 184,0 m ü. NNH Maximale Gebäudehöhe ü. NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg (Zahl als Beispiel)
Bereich für Zuwegungen (Zufahrt zur Mensa)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanz- und Erhaltflächen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 11.1) (Zahl als Beispiel)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse bzw. unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude geplant
Bestandshöhe (Zahl als Beispiel)

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- 1. Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Schul- und Ausbildungsrichtung mit schulischem, sozialen und sportlichen Bildungs- und Beschäftigungsangeboten für Kinder und Jugendliche.
Zulässig sind:
- Eine Schule,
- Kindertagesstätten, Kinderkrippen,
- ein multifunktionales Gebäude für Sport, Theater, Musik und öffentliche Veranstaltungen,
- Räume für die Verwaltung,
- Werkstätten, Garteneriegebäude,
- Kantinen und Mensen,
- Sport- und Spielplätze.
Sämtliche Nutzungen sind nur als schulische und / oder sozialpädagogische Einrichtungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird zweierlei festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) werden per Planeinschrieb festgesetzt. Die Angabe erfolgt als Höhenangabe über NNH (Normalhöhenmaß). Als höchster Punkt des Gebäudes gilt der höchste Punkt des Daches (bei Flachdächern die Oberkante der Attika). Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.
Auf Flachdächern sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig, wenn sie einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.
2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 ff. BauNVO)
Die Grund- und Geschossflächenzahl werden gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 80 m nicht überschreiten.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für die Errichtung von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m; für die Errichtung von Balkonen und Vordächern jeweils bis zu einer Tiefe von 1,00 m auf einer Länge von 3,00 m zulässig.
5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen in Form von Fahrradstellanlagen, Fahrradstellräumen, Standflächen für Müllbehälter, Sportanlagen (Volleyballfeld, Basketballfeld) und Möblierung (z.B. Bänke, Tische, Liegen) jeweils bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als „Wirtschaftsweg W 1“ festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung steht Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung und dient als Zufahrt zu den Stellplätzen der Waldorfschule und zum Grundstück der Christengemeinde (Flur 5, Flurstück 139).
Die als „Wirtschaftsweg W 2“ festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung steht Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung und dient zusätzlich der Anlieferung des Mensagebäudes und als Notzufahrt für die Schule.
8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikationsleitungen oder Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV-Leitungen, usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
9.1 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:
- Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Bei Fall- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorgeschrieben, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschaden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.
- Vor einer Durchführung von Fall- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen.
- Bei Neu- und Umbauten sind je Gebäude mindestens drei Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter bzw. Niststeine für Mauersegler einzubauen und Fledermausquartiere herzustellen. Die Niststellen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundtücke sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig herzustellen. Als wasserundurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

9.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegenen Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrothaltanlagen muss mindestens 25 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Dauerhaft begrünzte Dachflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.
Dabei soll zur Minderung einer Hochwasserverstärkung mindestens 50% des Anlagevolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer gedrosselten Ablaufleitung an die Entwässerung). Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auf andere Weise bewirtschaftet bzw. abgeleitet werden.

- 10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1; Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2; Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.
Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.
11. Bepflanzung und Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
11.1 Anpflanz- und Erhaltfläche 1 und 2
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte Kullisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen.
Innerhalb der Fläche 2 sind Fußwege und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Feuerwehrzufahrten im erforderlichen Maße zulässig.
11.2 Anpflanz- und Erhaltfläche 3
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist als abgestuft, teilweise transparenter Waldrand mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen.
Die Pflanzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchshöhe und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Innerhalb der Fläche 3 sind eine Zufahrt zur Mensa und Feuerwehrzufahrten im erforderlichen Maße zulässig.
11.3 Grundstücksbepflanzung
Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge oder Schulfächflächen genutzten Flächen, außerhalb der Anpflanz- und Erhaltflächen, sind strukturreich zu begrünen.
Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung – mit Ausnahme von Schulfächflächen – ist nicht zulässig.
11.4 Dachbegrünung
Flachdächer bis zu einer Neigung von 5°, die nicht als Terrassen genutzt werden – mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Aufzugsanlagen und Vordächern – sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 6 cm) und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
12. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchshöhe und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

- 1. Gestaltung der Dächer
1.1 Dachformen, -neigungen und -materialien
Es sind begrünzte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° und geneigte Dächer mit mehr als 25° Dachneigung zulässig. Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachziegel, Dachpfannen und Falzbleche zulässig. Eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung ist unzulässig.
1.2 Technische Aufbauten
Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie einen Abstand vom Dachrand einhalten, der ihrer Höhe entspricht, mindestens jedoch 1,50 m, und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.
Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
2. Fassadengestaltung
Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
3.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Ein Zaun gilt dann als in eine Hecke integriert, wenn die Sichtfläche des Zaunes gleichmäßig von Blattwerk überdeckt ist. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
3.2 Abfallsammelanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Abfallsammelanlagen sind einzuhäusern, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Sammelbehälters.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt in den Zonen III/B und C des festgesetzten Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim.
Die in der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim für die Schutzzone III/B (qualitativer Schutz) und C (quantitativer Schutz) enthaltenen Verbote, insbesondere vorübergehende Grundwasserentnahmen (Wasserhaltungen) und dauernde Grundwasserentnahmen, sind zu beachten.
In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Geo- und Verbote getroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

IV. Hinweise

- 1. Ursprungsplan
Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 7 „Am Taubenbaum“, der am 4. Juni 1993 rechtskräftig geworden ist, sind für den Geltungsbereich dieser Änderung nicht weiter anzuwenden.
2. Archäologische Bodenfunde
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines römischen Marschlagers. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vortrabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodengriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufertern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

- 3. Baugrund
Für den gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplan „Am Taubenbaum“ sind unter quartärem Löss ebenfalls quartäre Sande und Kiese verbreitet, die mit mehreren Metern Mächtigkeit auf tertierem Tonen, Sanden und Kiesen liegen. Gründungsarbeiten können wahrscheinlich ohne Sondermaßnahmen durchgeführt werden. Bei Kanälen und Leitungen ist jedoch die Erosionsanfälligkeit des Lösses zu beachten.
4. Leitungsschutzmaßnahmen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
5. Bodenschutz
Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagern), Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen oder Grundwasserständen liegen für das Plangebiet nicht vor.
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.
6. Hinweis auf eine Lagerstätte
Das Plangebiet wird von auf Kohlenäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätte beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten dafür insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeneivaus entsprechende Vorichtsmaßnahmen (z.B. CO2-Freimessungen) getroffen werden.
7. Hinweis des Kampfmittelräumdienstes
Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdränglicher Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
8. Artenempfehlungen
Bäume
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer ginnala Feuerahorn
Acer rubrum Rot-Ahorn
Aesculus carnea Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Baumhasel
Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet“ Rot-Dorn
Larix decidua Lärche
Pinus sylvestris Kiefer
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“ Blutpflaume
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis Eisbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Liquidambar Amberbaum
Sollitärgehölze / Sträucher
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Buddleja alternifolia Sommerlieder
Cornus in Arten Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Deutzia in Arten Deutzie
Elaeagnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera in Arten Heckenkirsche
Malus in Arten Apfel
Prunus in Arten Kirsche
Rhamnus frangula Johannisbeere
Rosa in Arten Rose
Salix in Arten Weide
Sambucus in Arten Holunder
Sorbaria sorbifolia Fiederspierre
Spiraea in Arten Spierstrauch
Viburnum in Arten Schneeball
Bei der Auswahl der Arten und Sorten dürfen keine gefüllten (sterile) Blütenformen verwendet werden. Das Nahrungsangebot an Nektar und Pollen für die Insekten steht im Vordergrund.
Immergrüne Gehölze sowie Nadelgehölze sollten als strukturgebende Elemente in aufgelockelter Form, im Hinblick als geschützte Aufenthaltsort bei Niederschlägen für Vögel und Kleinsäuger, verwendet werden.
V. Rechtsgrundlagen
Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
Hessisches Wassergesetz (HWVG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bad Nauheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2020 gemäß § 51 HGO stellvertretend für die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Dieser Beschluss ist ortsüblich am 08.05.2020 bekannt gemacht worden.
Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 20.05.2020 durchgeführt.
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 06.11.2020 unterrichtet.
Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis einschließlich 10.12.2020 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.01.2020 die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und darüber entschieden.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.01.2020 den Bebauungsplan, mit der darin enthaltenen Satzung gemäß § 1 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 02. Feb. 2021
Klaus Kreis (Bürgermeister)
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Feb. 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.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 03. Feb. 2021
Klaus Kreis (Bürgermeister)
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 Mängel begründet, darzulegen.
Auf die Voraussetzungen der Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2a VwVO wird hingewiesen.
Entschädigungsregelung
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Taubenbaum" (Waldorfschule Wetterau)

