



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§1 Abs.4, § 19 Abs.9 BauNVO)
	Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.9 BauGB)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
	Flurstück
	Gebäude Bestand
	Gebäude Bestand (nicht im Liegenschaftskataster dargestellt)
	Vermaßung in Meter

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Grundfläche

GR Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Summe aller baulichen Anlagen ist in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ auf insgesamt ca. 800 m² davon:

  - 347 m² für Gebäude (Hütte), Vollerden und Nebenanlagen
  - 453 m² für Wege- und Platzflächen begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Als zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der zulässigen Höhen baulichen Anlagen wird die bestehende Geländeoberfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ wird wie folgt festgesetzt:

  - Für Vollerden maximal 2,5 m;
  - Für Gebäude (Hütte) maximal 3,5 m.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 

Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 

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

Private Stellplätze (für die Nutzung „Greifvogelpark“) sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen, Carports etc. sind nicht zulässig.
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“** (§ 9 Nr. 9 BauGB)
 

In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ sind Anlagen, die der artgerechten Tierhaltung - insbesondere von Vögeln - dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“

Auf der Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentlicher Parkplatz“ sind Stellplätze und erforderliche Zufahrten zulässig.

Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Auf der Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind erforderliche Zufahrten zulässig.

Zweckbestimmung „private Stellplätze“
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Flächen für Wald

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB)
 

Erhalt eines Schwarzdorn-Saumes

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ ist das Entfernen von Schwarzdorn zulässig, sofern ein umlaufender Saum mit einer Mindestbreite von 4 m erhalten bleibt.

Oberflächenbefestigung

Neu angelegte, befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22a BauGB)
 

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Greifvogelpark sind die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen mit einer kräuterreichen Landschaftsrasen-Ansaat zu begrünen und als Landschaftsrasen oder Wiese zu pflegen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Von den Standorten kann unter Beibehaltung der Anzahl sowie Anordnung der Bäume abgewichen werden (keine Standortbindung).

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Baum- und Gehölzbestand zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist die Entfernung von Bäumen oder Gehölzen zulässig, wenn eine Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Zur Kompensation des geringen verbleibenden Ausgleichsdefizits werden Ökoto-Maßnahmen in einem Umfang von 46.518 Biotopwertpunkten zugeordnet.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Technische Anlagen und Aufbauten**

Technische Anlagen und Aufbauten (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, etc.) sind unzulässig.
- Werbeanlagen**

Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ ein Hinweisschild mit maximal 1 m² zulässig.

Sonstige Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig.
- Einfriedigung**

Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ sind einheitlich gestaltete Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen, Mauern oder Zäune aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ ist ein umlaufender Saum von Schwarzdorn mit einer Mindestbreite von 4 m dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der übrigen Fläche sind Einfriedigungen nicht zulässig.

### III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB) Der Goldsteinpark ist als Gesamtanlage (Grünfläche) „Am Goldstein“ als Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.
- Erdarbeiten / Archäologische Bodenfunde**

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten (auch die Rodungsarbeiten sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzusimmen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

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 Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
- Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone B 2 (quantitativ) und in der Zone III B (qualitativ) der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff.). Die in der Schutzgebietsverordnung bestehenden Verbote für die Zone B 2 und sonstigen Festsetzungen sind zu beachten.
- Gewässerschutz**

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung sollte das Niederschlagswasser so bewirtschaftet werden, dass die Grundwasserneubildung gefördert wird. Dementsprechende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen (Entsiegelung der Flächen, wasserdurchlässige Beläge etc.).

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ist auszuschließen.

Anfallendes Wasser aus den Vogelvolieren darf nicht versickert werden.
- Haltung von Greifvögeln**

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Veterinärwesen, Infektions- und Verbraucherschutz vom 28.10.2019 ist die Haltung von Greifvögeln im Greifvogelpark in falkenrischer Anbindung untersagt. Für jeden Greifvogel muss eine Voliere gemäß den Bestimmungen der „Mindestanforderungen an die Haltung von Greifvögeln und Eulen“ des BMEL in der jeweils gültigen Fassung vorhanden sein.

Weiterhin sind die Anforderungen des Tierschutzgesetzes über die Mindestanforderungen an die Haltung von Greifvögeln und Eulen in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- Artenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

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.

- Hinweis zur Pflanzen- und Saatgutverwendung**

Gemäß § 40 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde. Demnach sollten innerhalb der Flächen für Wald und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Greifvogelpark ausschließlich zertifizierte Gehölze des Vorkommensgebietes IV „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ und Regio-Saatgut des Produktionsraums 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ bzw. Ursprungsgebietes 21 („Hessisches Bergland“) verwendet werden. Für Obstgehölze besteht kein Genehmigungsvorbehalt.
- Schutz von unterirdischen Leitungen**

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 Einzulummungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- Bergwerkseigentum**

Das Gebiet wird von auf Kohlenstaure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden, sollten insbesondere während eventueller Aushubarbeiten CO2-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.
- Geogene Arsenbelastung**

Gemäß der Stellungnahme des Wetteraukreises - FD 2.3.2 Kommunallhygiene liegt der Geltungsbereich in einem Flur, dessen Boden mit geogenem Arsen belastet ist. Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In erosionsgefährdeten Vegetationsflächen (z.B. Trampelpfade, Spielwiese) und vegetationsfreien Spielbereichen ist der Boden mit mindestens 0,4 m unbelastetem Boden zu überdecken. Von der Überdeckung kann abgewichen werden, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodenbelastung vorliegt.
- Pflanzliste**

Einzelbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre l. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides l. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskastanie	Castanea sativa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus robur
Stiel-Eiche	Quercus petraea
- Rechtsgrundlagen**

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 197)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)  
in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (HWG)  
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 184)

### Verfahren

Aufstellungsbeschluss  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 25.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist ortsüblich am 25.06.2016 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde ortsüblich am 25.06.2016 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 24.06.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 08.10.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 30.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung  
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2020 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 03. Feb. 2020  
Kraß  
Bürgermeister

Bekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. Feb. 2020 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. 2020  
Kraß  
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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (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 Bebauungsplans 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 Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschritte 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 Vermögensschritte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**BAD NAUHEIM**  
Die Gesundheitsstadt

## Bebauungsplan Nr. 67 "Goldsteinpark"

**Januar 2020**  
M 1:1.000

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Parkstraße 35 - 39  
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:  
Brandt