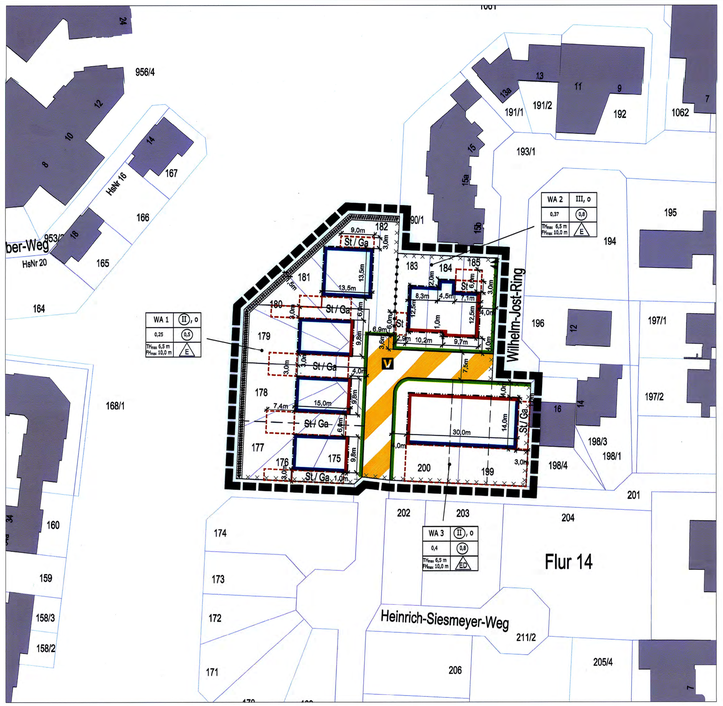


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

M 1:500

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse, Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Hausform

Festsetzungen gemäß Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

WA — Allgemeines Wohngebiet — §§ 1 und 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt:

Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

0,25 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß — § 16 Abs.2, 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,46 überschritten werden und für WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß — §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß — §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend — §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TH_{max} — Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter — § 18 BauNVO

FH_{max} — Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter — § 18 BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt — § 18 Abs. 1 BauNVO

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss entspricht abweichend die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Zeltdächern ist dies der obere Schnittpunkt der vier Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Der untere Bezugspunkt wird gemessen von Oberkante der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche, und zwar an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche zugrunde zu legen.
Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung zum Straßenausbau verwiesen.

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

o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

E — Zulässig sind Einzelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

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

Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
Eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen und Loggien, Dachüberstände und Lichtschächte) ist bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist 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.

Zusätzlich ist im WA 2, nördlich direkt an der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend, eine Überdachung der Zuwegung mit einer Fläche von maximal 7,50 m^2 zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für WA 1 und WA 3 gilt, dass je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) zulässig.

Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen für Garagen und /oder Stellplätze sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Abweichend davon sind in den Vorgärten Abfallsammelanlagen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

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

St / Ga — Flächen für Stellplätze und Garagen

St — Flächen für Stellplätze

Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Je Grundstück ist ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze oder Baulinie bzw. zum entlichten Gebäude.

Tiefgaragen und dessen Zufahrten sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im erforderlichen Ausmaß.

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

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

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

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

Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen
Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken.

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Mindestens 70 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Mindestpflanzgröße bei Baumpflanzungen beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind oder mit erforderlichen Wegen, Feuerwehr-/ Rettungsflächen, Stellplätzen und Terrassen etc. überdeckt sind, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Hinweis zum Artenschutz

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind aus Gründen des Artenschutzes vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

2. ALTABLAGERUNG
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In den Freiflächenbereichen der Baugrundstücke ist ein Bodenaustausch bzw. -auftrag mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,6 m einzuplanen (unbelastet im Sinne der Vorsorgewerte BBodSchV bzw. LAGA Z 0).

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend den Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien in Hessen, in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015), zu untersuchen und ggf. zu entsorgen.

Hinweis: Im Geltungsbereich liegt eine durch umwelttechnische Untersuchungen nachgewiesene Altablagerung (ehemalige Hausmülldeponie) vor. Es sind Gutachten zu Bodenbelastungen vorhanden, die eine Bebaubarkeit für eine Wohnbebauung grundsätzlich bestätigen. Generell ist anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für den Bereich der Altablagerung davon auszugehen, dass das örtlich vorhandene Deponat aufgrund seiner Qualität nicht für eine Verwendung als Oberboden im Freiflächenbereich der Grundstücke geeignet ist. Dies ist bei Bauarbeiten oder Umgrabungen zu beachten.

3. WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mindestens 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen, dauerhaft begrünte Dachflächen bleiben unberücksichtigt.
In begründeten Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auf andere Weise bewirtschaftet bzw. abgeleitet werden.
Dabei soll zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer Ablauffeitung an die Entwässerung) und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Bisherige Gestaltungssatzung

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans tritt die *„Satzung der Stadt Bad Nauheim über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Einfriedigungen, die Gestaltung der Stellplätze für Kfz, die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 'Im Sichler'"* vom 4. September 1986 insgesamt außer Kraft.

4.2 Dächer

Dachformen

Es sind Flachdächer, Zeltdächer und Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung von Zeltdächern darf maximal 20° betragen, für Satteldächer gelten maximal 40°.
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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 Gebäudeteiles liegen.
Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Dachmaterialien und -farben

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

Technische Aufbauten

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht oder kaum wahrnehmbar sind.

4.3 Gebäude und Fassade

Staffelgeschoss

Staffelgeschosse innerhalb WA 1 und WA 3 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurück zu setzen.

Sockel

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Fassade

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

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

4.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Abgrabungen für Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen sind im erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen an Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie erforderlich sind (bspw. Kellerausentreppen). Sie dürfen nur an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken.

Stützmauern

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

4.5 Tiefgarage
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 HBO)

Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage darf bis maximal 50 cm über die Geländeoberfläche hinausragen.

Überdeckung / Begrünung

Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist auf der Höhe der Geländeoberfläche zu überdecken und die Überdeckung ist zu begrünen.

Einhausung

Für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind Überdachungen über dem natürlichen Gelände bzw. Einhausungen nicht zulässig.

4.6 Vorgärten
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) und dem Gebäude ist, bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwege, vollständig zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

4.7 Einfriedungen
(§ 81 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten; für Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken gilt eine Gesamthöhe von 1,50 m.

4.8 Werbeanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

Werbeanlagen sind am Gebäude und in Höhe des Erdgeschosses zulässig. Sie sind nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.

Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m^2 sein.

Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Je Betrieb sind eine Werbeanlage sowie ein Hinweisschild, letzteres unter 0,5 m^2, zulässig.

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

Hinweis: Fremdwerbung wird über Abschnitt 1.1 ausgeschlossen.

4.6 Abfallsammelanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

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

5.1 Ursprungsplan

Der Bebauungsplan „Im Sichler", der am 15. August 1986 rechtskräftig geworden ist, wird durch diese Änderung für den entsprechenden Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

5.2 Heilquellenschutzgebiet

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

5.3 Archäologische Bodenfunde

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, unverzüglich anzuzeigen (§ 2 Hess. Denkmalschutzgesetz, HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Archäologie-Behörde stattfinden wird.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass auch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5.4 Altablagerungen / Bodenkontaminationen

Im Plangebiet ist eine Altablagerung vorhanden (ehemalige Hausmülldeponie). Die grundsätzliche Bebaubarkeit als Wohngebiet wurde durch Gutachten nachgewiesen. Für die Gründung baulicher Anlagen sowie der Erschließung sind qualifizierte Baugrunduntersuchungen anzustellen und geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

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

5.5 Bergbau

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie den Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmbar.

Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung von möglicherweise vorhandenen Lagerstätten beseitigt werden, wird auf die Möglichkeit einer CO_2-Ausgasung hingewiesen.

5.6 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (Vögel) bzw. nicht auszuschließen (ggf. Fledermäuse). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (z. B. Nistplätze von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

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.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

6. PFLANZLISTE

Kleinkronige Bäume

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Acer campestre'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte!)
Acer campestre ‚Green Column'	Säulen-Feldahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn (Sorte!)
Acer platanoides ‚Globosum'	Kugel-Ahorn (Sorte!)
Betula pendula ‚Youngii'	Trauerbirke (Sorte!)
Carpinus betulus ‚Lucas'	Säulen-Hainbuche (Sorte!)
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Fraxinus excelsior ‚Nana'	Kugel-Esche (Sorte!)
Ginko biloba ‚Mailken'	Zwerg-Fächerblattbaum (Sorte!)
Liquidambar styraciflua ‚Gum Ball'	Kugel-Amberbaum (Sorte!)
Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon'	Amberbaum (Sorte!)
Magnolia ‚Galaxy'	Magnolie
Malus ‚Evereste'	Zier-Apfel (Sorte!)
Prunus serrula	Mahagoni-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata'	Säulen-Eberesche (Sorte!)
Sorbus commixta ‚Dodong'	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere (Sorte!)

Sträucher

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii Hyb. in Sorten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Callicarpa bodinieri ‚Profusion'	Schönfrucht
Caryopteris clandonensis	Bartblume
Chaenomeles in Sorten	Zierquitte
Corylopsis pauciflora	Scheinhasel
Corylopsis spicata	Scheinhasel
Cytisus scoparius	Ginster
Daphne in Sorten	Seidelbast
Deutzia in Sorten	Deutzie
Euonymus alatus ‚Compactus'	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Hamamelis in Sorten	Zaubernuss
Hibiscus syriacus in Sorten	Eibisch
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Paeonia suffruticosa	Strauch-Pfeonie
Perovskia in Sorten	Blauraute
Philadelphus coronarius in Sorten	Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius und ‚Diabolo'	Blasenspiere
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rosen
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigela Hyb. in Sorten	Weigelie

Heckengehölze

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Prunus laurocerasus in Sorten	Kirschlorbeer
Pyracantha coccinea in Sorten	Feuerdorn
Taxus baccata	Eibe

7. DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude, mit Hausnummern

1816/8 — Flurstücksnummer

17,00 — Bemaßung (in Meter)

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 24.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 15.12.2016 bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans 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 15.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 15.12.2016 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 26.06.2017 gemäß § 13a BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.08.2017 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 31.08.2017 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 27. Nov. 2017

Kreß
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07. Dez. 2017 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 08. Dez. 2017

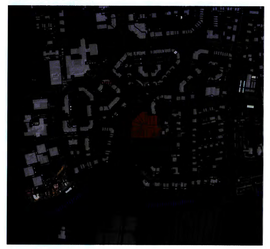
Kreß
Bürgermeister

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 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 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.

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler"



August 2017

M 1:500

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36 - 38
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:
Brandt / Winter