

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

1C (1F) Es gelten vollumfänglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler": rechtskräftig seit 15.08.1986

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) 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)

Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) Baulinie

(§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich F+R Fuß- und Radweg Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Elektrizität

(Transformatorenstation) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Carport Nebenanlagen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Gehrecht Fahrrecht Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.

Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze

Garagen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlage

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter — — Empfohlene Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Bereiche ersetzt die 12. Änderung des Bebauungsplanes den Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler" (rechtskräftig seit 15. August 1986) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) ist anzuwenden. Innerhalb der mit 1C, 6.30 und 1F, 7.35 festgesetzten Bereiche der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Festsetzungen nicht und die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Sichler" bleiben weiterhin rechtswirksam. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1757 und 1763) ist weiterhin anzuwenden.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

 Wohngebäude, Anlagen f
ür kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

 die der Versorgung des Gebiets dienende L\u00e4den, nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

 Anlagen f
ür soziale und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind:

 Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen f
ür kirchliche Zwecke,

sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m (gemessen vom unteren Bezugspunkt) nicht überschreiten.

Bezugspunkt

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 zuläs-

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 ist die Oberkante der Fertigdecke des Wilhelm-Jost-Rings und wird gemessen an der dem vvilneim-Jost-Ring zugewandten Grundstucksgrenze, in der Grund-

Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung zum Straßenausbau verwiesen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie

Eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen und Loggien, Dachüberstände und Lichtschächte) ist bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

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.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) In den Gebieten östlich des Wilhelm-Jost-Rings sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Es sind abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Gebäudelängen von max. 20 m zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem ist ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsat-

zung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Abfallsammelanlagen sind in den Vorgärten zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine der Hauptwohneinheit untergeordnete zusätzliche Wohnung (z.B. Einliegerwoh-

nung) zulässig. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 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.

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die in der Planzeichnung mit "gr/fr/lr" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit "Ir" festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

10.1 Grundstücksbepflanzung Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturreich zu begrünen.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer

10.3 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

Kennzeichnungen

bepflanzt werden.

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

Im Geltungsbereich liegt eine durch umwelttechnische Untersuchungen nachgewiesene Altablagerung 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. 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.

Textliche Festsetzungen

Wasserrechtliche Satzung

(gem. § 37 Abs. 4 HWG) Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBI. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBI. S. 184) 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.

schaftet bzw. abgeleitet werden. Dabei soll zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Anlagevolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest der Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) zugeführt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auf andere Weise bewirt-

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

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.

Gestaltung der Dächer

Es sind Flachdächer, Zeltdächer und Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung von Zeltdächern darf maximal 20° betragen, für Satteldächer gelten ma-

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

2.2 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. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.3 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 wahrnehm-

Gebäude und Fassade

Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m von den Au-Benwänden des Gebäudes zurückzusetzen.

3.2

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen 3.3 Fassade

Grelle, leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbge-Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente auszuführen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 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. Kelleraußentreppen). Sie dürfen nur an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite liegen und sie dürfen von ihrem Ausmaß die Freiflächen nicht einschränken. Der notwendige Bodenaustausch bzw. -auftrag gemäß der Nr. II. "Kennzeichnungen Altab-

Stützmauern

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

4.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

lagerung" bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

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

4.4 Werbeanlagen (§ 91 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 m² sein. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Je Betrieb sind eine Werbeanlage und ein Hinweisschild, letzteres unter 0,5 m², 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 Nr. I. 1 ausgeschlossen.

4.5 Abfallsammelanlagen (§ 91 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.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilguellenschutzgebietsverordnung vom 24. Oktober 1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

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 durch 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.

Textliche Festsetzungen

Altablagerungen / Bodenkontaminationen

Im Plangebiet ist eine Altablagerung vorhanden. Die grundsätzliche Bebaubarkeit als Wohngebiet wurde durch Gutachten nachgewiesen. Für die Gründung baulicher Anlagen sowie die 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 einzu-

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

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 CO₂- Ausgasung hingewiesen.

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 Fortpflanzungsoder Ruhestätten geschützter Arten (z. B. Niststätten 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 ge-

mäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen

Mehlbeere

Thüringische Mehlbeere (Sorte!)

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.

VI. Pflanzliste

Kleinkronige Bäume <u>Deutscher Name</u> <u>Botanischer Name</u> Acer campestre'Elsrijk' Acer campestre ,Green Column' Säulen-Feldahorn Acer ginnala Feuer-Ahorn Säulen-Spitz-Ahorn (Sorte!) Acer platanoides ,Columnare Acer platanoides ,Globosum⁶ Kugel-Ahorn (Sorte!) Trauerbirke (Sorte!) Betula pendula ,Youngii' Säulen-Hainbuche (Sorte!) Carpinus betulus ,Lucas' Cercis siliquastrum Judasbaum Kugel-Esche (Sorte!) Fraxinus excelsior ,Nana' Zwerg-Fächerblattbaum (Sorte!) Ginko biloba ,Mairken' Liquidambar styraciflua ,Gum Ball' Kugel-Amberbaum (Sorte!) Amberbaum (Sorte!) Liquidambar styraciflua ,Worplesdon' Magnolia ,Galaxy Magnolie Zier-Apfel (Sorte!) Malus ,Evereste Prunus serrula Mahagoni-Kirsche Mehlbeere Sorbus aria Sorbus aucuparia ,Fastigiata' Säulen-Eberesche (Sorte!)

Sorbus commixta ,Dodong' Sorbus x thuringiaca ,Fastigiata' Sträucher

<u>Botanischer Name</u> <u>Deutscher Name</u> melanchier in Sorten Felsenbirne Aronia melanoarpa Apfelbeere Buddleja alternifolia Sommerflieder Buddleja davidii Hyb. in Sorten Sommerflieder Buchsbaum Buxus sempervierens Schönfrucht Callicarpa bobinieri ,Profusion Bartblume Caryopteris clandonensis Chaenomeles in Sorten Zierquitte Scheinhasel Corylopsis pauciflora Scheinhasel Corylopsis spicata Ginster Cytisus scoparius Daphne in Sorten Seidelbast Deutzia in Sorten Deutzie Pfaffenhüttchen Euonymus alatus ,Compactus' Forsythia intermedia Goldglöckchen Hamamelis in Sorten Zaubernuss Eibisch Hibiscus syriacus in Sorten Hypericum in Sorten Johanniskraut Kerria japonica Ranunkelstrauch Lonicera in Sorten Heckenkirsche Paeonia suffruticosa Strauch-Päonie Perovskia in Sorten Blauraute Philadelphus coronarius in Sorten Pfeifenstrauch Physocarpus opulifolius und ,Diabolo' Blasenspiere Potentilla fruticosa in Sorten Fingerstrauch Riebes sanguineum Blut-Johannisbeere Rosa in Sorten Spiraea in Sorten Spierstrauch Viburnum in Sorten Schneeball

Weigela Hyb. in Sorten Heckengehölze <u>Botanischer Name</u> Acer campestre Berberis thunbergii Buxus sempervierens

Weigelie <u>Deutscher Name</u> Feldahorn Sauerdorn Buchsbaum Hainbuche Carpinus betulus Goldglöckchen Forsythia intermedia Ligustrum vulgare in Sorten Liguster Prunus laurocerasus in Sorten Kirschlorbeer Feuerdorn Pyracantha coccinea in Sorten

Taxus baccata

VII. Rechtsgrundlagen Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen: i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBI. I S. 1757 und 1763)

<u> Hessische Bauordnung (HBO)</u> i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBI. S. 197) Hessische Gemeindeordnung (HGO)
i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom

21.06.2018 (GVBI. S 291) Hessisches Wassergesetz (HWG)
i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBI. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBI. S. 184)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 31.07.2018 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.2018 bis einschließlich 14.08.2018 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 07.09.2018 unterrichtet und um Stel-

lungnahme gebeten.

Öffentliche Auslegung Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 06.12.2018 über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen entschieden und anschließend den Bebauungsplan,

Abs. 4 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

mit den darin enthaltenen Satzungen gemäß § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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.

Bad Nauheim, den 17. Dez. 2018

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Klaus Kreß (Bürgermeister)

Klaus Kreß

(Bürgermeister)

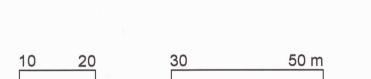
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes 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 Mangel begründen soll, darzulegen.

herbeigeführt wird.

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

Stadt Bad Nauheim

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



Dezember 2018

M 1:500

PLANUNGSGRUPPE - DARMSTADT

Alicenstraße 23

Telefon (06151) 9950-0

64293 Darmstadt

mail@planungsgruppeDA.de