Stadt Bad Nauheim

13. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 "Im Sichler" - Hochwaldkrankenhaus in Bad Nauheim

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Fläche für Gemeinbedarf "Krankenhaus / Gesundheit"	GRZ 0,6
2,3	max. Höhe baul. Anlagen siehe Planein-schrieb
a = abweichend	Anzahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb

Art der baulichen Nutzung	Grundflächen-zahl (GRZ)
Geschoss-flächenzahl (GFZ)	max. Höhe baul. Anlagen (GH max.)
Bauweise a = abweichend	Anzahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Krankenhaus / Gesundheit

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Vorzone Krankenhaus
- Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- M1 — Maßnahmenfläche: M1
- Bestandsbäume
- Anzupflanzende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- Ph — Parkhaus
- interne Erschließung (ohne Festsetzungscharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Lärmschutzwand (LSW), Mindesthöhe 3m
- Höhenbezugspunkt ex. 269.3
- 17.5 — Bemaßung

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz –** HDschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBl. 2016 S.211 vom 06.12.2016)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 21.06.2018 (GVBl. I S. 291).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert am 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Krankenhaus / Gesundheit
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke: Krankenhaus und Facharzt-/ Servicezentrum mit untergeordneten ergänzenden Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Im Geltungsbereich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax ü NN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Brüstungen und Absturzsicherungen dürfen diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch ein untergeordnetes Technikgeschoss um bis zu 5 m und durch untergeordnete technische Anlagen im erforderlichen Ausmaß überschritten werden. Technische Anlagen sind einzuhausen.
Alle technischen Anlagen mit Ausnahme des Technikgeschosses müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) — § 17 BauNVO

2.2.1 Im Geltungsbereich werden die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2.2 Abweichend von Ziffer 2.2.1 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden. — § 19 BauNVO

2.3 Anzahl der Vollgeschosse — § 20 BauNVO

2.3.1 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag bestimmt.

3. Bauweise — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB**

5.1 Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen des Gemeinbedarfs auf 3,00 m festgesetzt

6. Flächen für Stellplätze und Garagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

6.1 Auf der Fläche „Parkhaus" sind nur Garagen im Sinne eines Parkhauses innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

6.2 Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „St" sind mindestens 34 Stellplätze umzusetzen. Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig wenn planerische und technische Anforderungen dies erforderlich machen.

7. Flächen für Nebenanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO**

7.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Vorzone Krankenhaus — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich dem Fußgängerverkehr, den Krankentransporten sowie weiteren nutzungsbezogenen Anlieferungen und Zwecken. Die Anbindung der Fläche (Ein- und Ausfahrt) des Krankenhauses hat über den Carl-Oelemann-Weg zu erfolgen; die Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Kindertagesstätte ist hiervon ausgenommen. Ver- und Entsorgung kann ausnahmsweise auch über die bestehende Hochwaldstraße erfolgen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

9.1 Die Nord- und Südfassade des festgesetzten Parkhauses (Ph) sowie alle Außenwände der unterirdischen Parkgeschosse (E-1) sind geschlossen auszuführen.

9.2 Die Ost- und Westfassade der oberirdischen Parkgeschosse kann mit einer Teilöffnung von bis zu 50% ausgeführt werden.

9.3 Für alle geschlossenen Fassadenteile sowie für die Decken der Parkgeschosse sind teilabsorbierende Verkleidungen mit einem Absorptionsgrad von W= 0,5 vorzusehen

9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist im Abschnitt mit der Bezeichnung LSW mit der in der Planzeichnung angegebenen Mindesthöhe von 3 m anzulegen und baulich mit dem Parkhaus zu verbinden (z.B. begrünte Gabionenwand). Die Höhenangabe bezieht sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Ringstraße).

Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR=24dB betragen. Die Schalldämmung ist die Differenz DLR in dB des Schallpegels zwischen der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzeinrichtung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art die gleiche Minderungswirkung erzielt wird.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

10.1 Begrünung der privaten Grundstücke — § 9 Abs. 25a BauGB

10.1.1 Mindestens 15 Prozent der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.1.2 Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste E, in der Qualität 3xv, Mindeststammumfang 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen Arten gem. Pflanzliste E sein. Zu Erhaltende Bestandsbäume sowie gem. 10.1.3 anzupflanzende Bäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

10.1.3 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste E, in der Qualität 3xv, Mindeststammumfang 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen können von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen.

10.1.4 Zur Eingrünung und optischen Trennung sind im Bereich der Nord- und Ostseite des Parkhauses Hecken mit einer Gesamtlänge von 90 m und einer Höhe von max. 2,0 m gem. Pflanzliste E anzulegen.
Bereits vorhandene Hecken oder Gehölzpflanzungen die die Funktion einer Hecke übernehmen, können erhalten und angerechnet werden. Im Bereich von Bestandsbäumen ist u.U. auf eine Pflanzung zu verzichten, wenn dadurch Wurzeln der Bäume beschädigt werden könnten.

10.1.5 Begrünung der Lärmschutzwand
Die gem. Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) ist dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortgerechten und gebietstypischen Pflanzen gem. Pflanzliste E, Kletterpflanzen zu begrünen.

10.2 Fassaden- und Dachbegrünung

10.2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind sämtliche oberirdische Fassadenteile des Parkhauses dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortgerechten und gebietstypischen Pflanzen gem. Pflanzliste E, Kletterpflanzen derart zu begrünen, dass je angefangene 2 m Fassadenbreite mindestens eine Pflanze gesetzt wird.

10.2.2 Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen, zu begrünen.

10.3 Stellplatzbegrünung

10.3.1 Je angefangene 5 oberirdisch PKW-Stellplätze außerhalb des Parkhauses ist ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste E, Bäume 1. Ordnung in der Qualität 3xv, Mindeststammumfang 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bäume in den angrenzenden begrünten Grundstücksflächen können angerechnet werden.

10.4 Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

10.5 Erhaltung von Grünstrukturen — § 9 Abs. 25b BauGB

Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen M1 sind zu erhalten und zu pflegen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs. 25b BauGB
Die Entfernung von Vegetationsbeständen ist zulässig sofern sie zur Umsetzung technischer Anlagen erforderlich ist.

C Örtliche Bauvorschriften

Satzung über örtliche Bauvorschriften — **§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 91 HBO**

§ 1 Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler" in Bad Nauheim.

§ 2 Bisherige Gestaltungssatzung
Für den vorliegenden Bebauungsplan 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.

§ 3 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² je Hauptgebäude (Krankenhaus und Facharztzentrum) zulässig.
(2) Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
(3) Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.
(4) Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben zu gestalten.
(5) Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7m zulässig.
(6) Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegliche oder bewegte Werbeanlagen sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
- Banner,
- Automaten,
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

(7) Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

§ 4 Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten
Einzelne technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, Photovoltaik-Anlagen etc.) sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht oder kaum wahrnehmbar sind.

§ 5 Niederspannungsleitungen
Die Errichtung von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Heilquellenschutzgebiet — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:
- Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung

E Hinweise

1. Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler" und Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler" 7. Änderung
Die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler" sowie der 7. Änderung wer den durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2. Bergbau
Im Plangebiet können sich natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden. Während Aushubarbeiten wird empfohlen CO2-Freimessungen durchzuführen.
Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt; jedoch werden u. a. 2 Schächte direkt westlich des Hochwaldkrankenhauses erwähnt. 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.

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

4. Altlasten/ Bodenverunreinigungen
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist auf die Feststoffgehalte der Schwermetalle Arsen, Blei und Zink zu untersuchen. Der Aushub ist bis zur ordnungsgemäßen Verwertung verwehrungsfest abgedeckt zwischenzulagern.
Überschreiten die Analysewerte des Aushubs die betreffenden Prüfwerte gemäß dem Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen", Stand 01. 09. 2018, Regierungspräsidien in Hessen oder werden bei zukünftigen Baumaßnahmen unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat I V/F 41. 5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehenswseise abzustimmen.

5. Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Waldflächen:
Während der Baumaßnahmen sind gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen in den Waldflächen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 zu ergreifen. Die räumliche Konkretisierung der Schutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauausführung.

Beschränkung der Rodungszeiten:
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind nach Maßgabe des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 01.Oktober und 28. Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, durchzuführen, um vermeidbare Tötungen von Individuen oder Zerstörungen von Eigelegen zu verhindern.

Ökologische Baubegleitung:
Die Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologisch geschulte Person zu begleiten, die vom Verursacher zu beauftragen ist. Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für betroffene Arten zu vermeiden und um die Einhaltung der übrigen erforderlichen Umweltauflagen während der Bauausführung zu überwachen. Die ökologische Baubegleitung soll in den Bauablauf eingebunden sein und sich mit der Bauüberwachung und den Umweltbehörden abstimmen.

Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Baumbestände:
Auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LP), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) sowie der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002, sind im Bereich von konkreten Bauvorhaben geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die räumliche Konkretisierung der Schutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauausführung.

Kontrolle von Quartiersstrukturen an Gebäuden:
Vor Beginn der Baureifmachung einschließlich Abriss- und Umbauvorhaben auf einem Baugrundstück ist vom Bauherren/ Vorhabenträger sicherzustellen, dass keine Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) vom Vorhaben betroffen sind. Dazu ist vom Bauherren rechtzeitig vorab ein Fachgutachter oder eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, die das betroffene Grundstück auf Gebäudebrüter untersuchen. Höhlen, Spalten, Fugen und andere für Fledermäuse und Vögel geeignete Quartiersstrukturen sind zu kontrollieren. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind von der ÖBB festzulegen und umzusetzen bzw. zu veranlassen

F Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Pinus sylvestris	(Wald-Kiefer)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia europaea	(Kaiserlinde)
Tilia platophyllos	(Sommer-Linde)

Bäume 2. Ordnung

Acer buergerianum	(Dreispitzahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)
Acer freemanii	(Flammen-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus ornus	(Blütenesche)
Gingko biloba	(Ginkgobaum)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Parrotia persica	(Eisenholzbaum)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier arborea	(Baum-Felsenbirne)
Malus spec.	(Zierapfel)

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Parthenocissus tricuspidata und quinquefolia	(Jungfernrebe / Wilder Wein)
Rosa spec.	(Kletterrose)

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Prunus lusitanica	(Portugiesischer Lorbeer)
Prunus laurocerasus	(Kirschlorbeer)

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 23. Mai 2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 31. Oktober 2019 bekannt gemacht worden.

2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)
Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01. November 2019 bis einschließlich 22. November 2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Über die Unterrichtung wurde in der Wetterauer Zeitung am 31. Oktober 2019 sowie im städtischen Internet informiert.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 02. Dezember 2019 aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 02. Januar 2020 bis einschließlich 31. Januar 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 18. Dezember 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05. Februar 2020 aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27. August 2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

7 Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Aug. 2020 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 28. Aug. 2020
Klaus Kreß (Bürgermeister)

8 Bekanntmachung 01 Sep. 2020
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ 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 01 Sep. 2020
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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans 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, dar zulegen.

Entschädigungsregelung
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen 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 herbei geführt wird.

Auftraggeber:
Stadt Bad Nauheim

Projekt: 13. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 "Im Sichler" Hochwaldkrankenhaus in Bad Nauheim

Plan: Satzungsfassung

	Name	Datum
Bearbeitet	Ju / Br	27.08.2020
Gezeichnet	St / dre	27.08.2020
Geprüft		

Maßstab 1: 1.000 | Blattgröße A0 | Projekt.-Nr. PK19-015 | Plan-Nr.: S

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH www.firu-mbh.de
Behrhofstraße 22 67655 Kaiserslautern Tel: +49 631 36245-0 Fax: +49 631 36245-99 firu-kl@firu-mbh.de
Berliner Straße 10 13187 Berlin Tel: +49 30 288775-0 Fax: +49 30 288775-29 firu-berlin@firu-mbh.de

Dateiname: E:_PROJEKTE\PK19-015 Bad Nauheim HWK\CAD\PK19-015 Bad Nauheim HWK_BPl_E_200828.dwg