

Planzeichnung - Geltungsbereich



- DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze
 - Bestandsgebäude, mit Hausnummern
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung (in Meter)
- 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
Festsetzungen gemäß Planzeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- 1.1 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“
Auf der Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentlicher Parkplatz“ sind Stellplätze und erforderliche Zufahrten zulässig.
Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder ihr Oberflächenabfluss ist seitlich zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.
- 1.2 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Die öffentliche Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Begrünungen und Pflanzungen sind gemäß der Pflanzliste 3.1 und 3.2. durchzuführen.

- 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.3.1** Ausgleichsflächen und –maßnahmen
Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Baumhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen Entwicklungsziel: Baumhecke
Maßnahmenempfehlung: Es gilt pro 140 m² einen Laubbaum gemäß Pflanzliste 3.2 zu pflanzen. Die Anpflanzungen der Sträucher sind gemäß der Pflanzliste 3.2 vorzunehmen.
- 1.3.2** Artenschutzmaßnahmen für Insekten
Für die Parkplatzbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen (nähere Ausführungen, siehe Hinweis 2.6.2).
- 1.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Eingriffskompensation)** (§1a Abs. 3 BauGB)
Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgedeckt werden kann, erfolgt durch Zuordnung von Ökokontomaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Nauheim. Das ausgleichende Biotopwertpunkdefizit beträgt gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 39.372 Biotopwertpunkte.
- 1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die mit Planzeichen als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- 2. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 2.1 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.
- 2.2 Archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine eisenzeitliche Siedlungsfläche. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDschG zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§18 HDschG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDschG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind.
Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:
Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Parkplatz/Zufwegung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Diese Baubegleitung kann durch die Archäologische Denkmalpflege kostenfrei übernommen werden, wenn die Anzeige des Mutterbodenabtrages mindestens 14 Tage im Vorfeld abgesprochen wurde und Personal für die Maßnahme zur Verfügung steht.
Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezähnten Bagger-schaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.
Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDschG die Kosten vom Verursacher zu tragen, könnten bei enger Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege entfallen.
- 2.3 Bauverbotszone**
Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist längs der Landes- oder Kreisstraßen eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.
- 2.4 Sichtfelder**
Im Bereich der Kreisstraße K 173 sind die entsprechenden Sichtfelder (siehe Planzeichnung) von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemäß RAL 2012 freizuhalten.
- 2.5 Potentielle CO₂- Ausgasungen**
Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätte beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeneiveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.
- 2.6 Artenschutz**
- 2.6.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel, ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. (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. Des Weiteren ist das Baufeld zeitnah zum Baubeginn auf ein Vorkommen von Eidechsen zu kontrollieren. Bei einem positiven Befund sind geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten (Vergrämung, erneute Kontrolle). Während der Aktivitätsphase (März bis Oktober) ist die Rückwanderung der Reptilien durch einen Schutzzaun zu vermeiden.
- 2.6.2** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium- Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert.

- 2.7 Leitungsschutz**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- 2.8 Kampfmittel**
Dem Kampfmittelräumdienst liegen keine Hinweise vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sofern bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 2.9 Nachsorgender Bodenschutz**
Bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- 3. PFLANZLISTE**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:
- 3.1 Bäume und Gehölze für Straßenbefanzung und öffentlicher Parkplatz:**
- | Deutscher Name | Art |
|------------------|------------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre 'Elsrijk' |
| Blumenesche | Fraxinus ornus |
| Rotesche | Fraxinus pennsylvanica |
| Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| Maiblumenstrauch | Deutzia gracilis |
| Johanniskraut | Hypericum androsaemum |
| Stechpalme | Ilex crenata 'Glorie Gem' |
| Heckenmyrthe | Lonicera nitida 'Maigrün' |
| Fingerstrauch | Potentilla 'Princess' |
| Weißer Spiere | Spiraea japonica 'Little Princess' |
| Bodendeckerrose | Rosa in Arten |
- 3.2 Baumhecke:**
- | Deutscher Name | Art |
|--------------------|-----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eskkastanie | Castanea sativa |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Sauerdom | Berberis vulgaris |
| Blut-Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Tatarische Kirsche | Lonicera tatarica |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus carthartica |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kartoffelrose | Rosa rugosa |
| Filzrose | Rosa tomentosa |
| Öhrchenweide | Salix aurita |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

- Verfahren**
Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 29.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Steinfurth Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss ist ortsüblich am 02.06.2021 in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht worden.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 02.06.2021 bis einschließlich 18.06.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 02.06.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.
Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 19.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 12.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 16.08.2021 gebeten.
Erneute öffentliche Auslegung
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Offenlage wurden am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden nach der Überarbeitung des Entwurfs durch Schreiben vom 10.12.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 14.01.2022 gebeten.
Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2.6. Aug. 2022

Klaus Kreß
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.9. Aug. 2022 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 3.0. Aug. 2022

Klaus Kreß
Bürgermeister

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Bebauungsplan Nr. 74 "Steinfurth Süd"

März 2022

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

Bearbeitung:
Licher