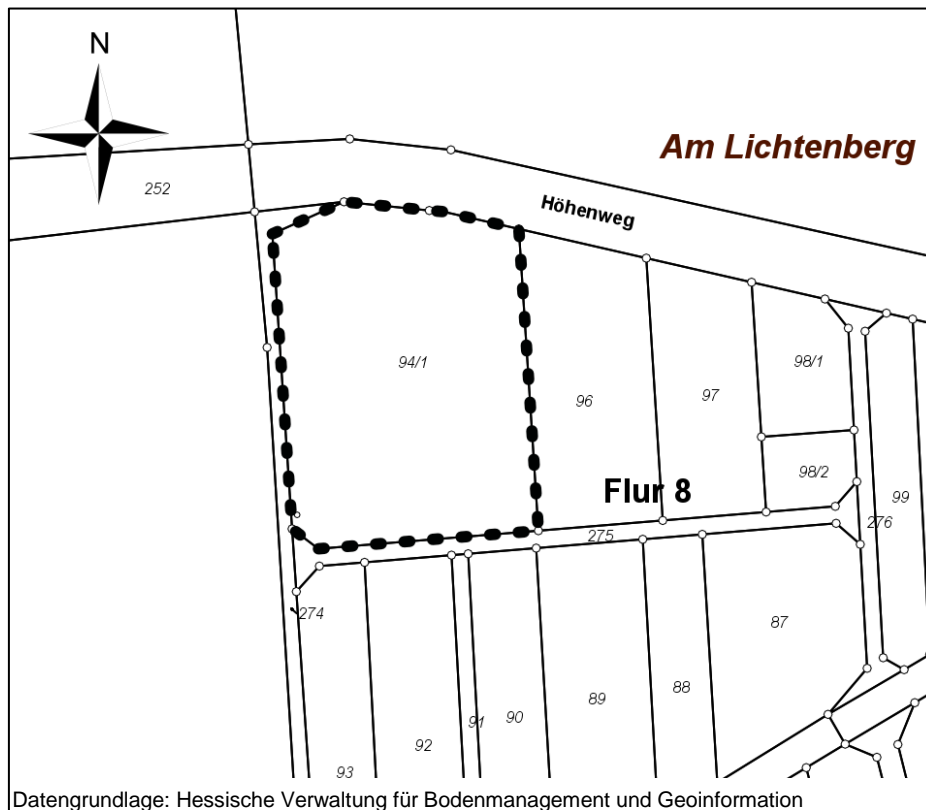




BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 „WALDKINDERGARTEN HÖHENWEG“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VORENTWURF 31.05.2024

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

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.7.2023 (BGBl. I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch § 68 Satz 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 25.5.2023 (GVBl. S. 379).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.7.2023 (GVBl. S. 582).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.2.2023 (GVBl. S. 90).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 Hess. Verkündungswesen-DigitalisierungsG vom 28.6.2023 (GVBl. S. 473).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ dienen. Dazu gehören bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sowie Anlagen und Einrichtungen zum Spielen und zum Aufenthalt für den Waldkindergarten.

1.2 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind in folgendem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zulässig:

- ein Kindergartenwagen (Bauwagen) mit einer Grundfläche von max. 30,00 m²,
- eine Terrasse mit einer Grundfläche von max. 90,00 m² inkl. Terrassenüberdachung,
- ein WC-Häuschen (Bio-WC als Trockentoilette) mit einer Grundfläche von max. 10,00 m²,
- ein Gartenhaus (Lagerhütte) mit einer Grundfläche von max. 20,00 m²,
- eine Grundstückseinfriedung und
- zwei Informations- bzw. Hinweisschilder an der Stätte der Leistung mit einer Abmessung von jeweils max. 1,80 m x 0,60 m

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

1.3 Sonstige Anlagen

Anlagen und Einrichtungen zum Spielen und zum Aufenthalt im Freien für den Waldkindergarten (z. B. nicht überdachte Sitzgruppe, Spielgeräte, Sandkasten, Kräuterspirale, Hochbeet, Weidenhäuschen) sowie Fahrradabstellanlagen und Wege sind zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 (I).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

- 2.2.1 Die zulässige Höhe der Hauptanlagen bestimmt sich durch eine maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max. \text{Haupt}}$) von 3,30 m.
- 2.2.2 Die zulässige Höhe der Nebenanlagen bestimmt sich durch eine maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max. \text{Neben}}$) von 2,70 m.
- 2.2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe ($GH_{\max. \text{Haupt}} / GH_{\max. \text{Neben}}$) durch technische Anlagen ist bis zu 0,50 m zulässig.
- 2.2.4 Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe ($GH_{\max. \text{Haupt}} / GH_{\max. \text{Neben}}$) sind gemäß Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.
- 2.2.5 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ($GH_{\max. \text{Haupt}} / GH_{\max. \text{Neben}}$) ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

2.3 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,05.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

4.1 Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

4.2 Schutz von Biotopstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die an den jeweiligen direkten Eingriffsbereich angrenzenden Bäume und Waldrandbereiche sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust gegebenenfalls dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m² Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Einzelbäume und Strauchgehölze sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z. B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen - vorzugsweise gemäß der Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste E1) - vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Errichtung einer Grundstückseinfriedung sowie von Anlagen und Einrichtungen zum Spielen und zum Aufenthalt im Freien für den Waldkindergarten (z. B. nicht überdachte Sitzgruppe, Spielgeräte, Sandkasten, Kräuterspirale, Hochbeet, Weidenhäuschen) zulässig.

4.4 Befestigung von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und ohne Unterbau auszuführen.

4.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Einfriedungen sind nur landschaftsangepasst als Hecken aus Laubgehölzen oder als offene Zäune (Drahtgeflecht-, Staketen-, Weidezaun) – oder in Kombination – mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Satzung gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Anlagen sind landschaftsangepasst in Holzbauweise auszuführen. Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig (ausgenommen Photovoltaikanlagen).

Für den Anstrich sind vorzugsweise Erd- und Brauntöne sowie dunkle Grüntöne zu verwenden. Fenster und Türen sind farblich anzupassen.

2. Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dachgestaltung ist landschaftsangepasst in Holzbauweise oder mit Dacheindeckung in anthrazitfarben oder dunkelbraun auszuführen. Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig (ausgenommen Photovoltaikanlagen).

3. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zur nächstgelegenen Außenwand einhalten.

4. Anwendung der Stellplatzsatzung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i. V. m. § 52 Abs. 2 HBO)

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim in der Fassung vom 29.04.2010, zuletzt geändert durch Beschluss vom 15.09.2022, in Kraft seit 23.10.2022 wird die Herstellungspflicht für PKW-Stellplätze gemäß § 2 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesetzt. Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze bleibt unberührt.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgelegten Heilquellenschutzgebiets; hierin in der Zone IIIB zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen.

Die Verbote der jeweiligen Schutzzonen sind zu beachten. In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. der Bauherrschaft.

E. HINWEISE

1. Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) wird hingewiesen.

1.1 Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Deutscher Name	Art
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Edelkastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus Avium
Weißtanne	Abies alba
Winter-Linde	Tilia cordata

1.2 Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Deutscher Name	Art
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus i. A.
Hecken-Rose	Rosa canina

2. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel, ggf. Haselmaus) 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 und der Aktivitätsphase von Haselmäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Die Rodung von Wurzelstöcken sollte in der Zeit vom 01.05. bis 15.09. erfolgen. 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 und Haselmaus, betroffen sein können. Gegebenenfalls sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

An dem Baumbestand im Planungsgebiet können Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Dadurch werden für diese Arten essentielle Lebensraumstrukturen angeboten, die eine Besiedlung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes erleichtern.

3. Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (vgl. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Niederschlagswasser soll dementsprechend in Behältern aufgefangen und zur Bewässerung verwendet werden. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4. Kampfmittel

Ergänzung erfolgt im Rahmen der TÖB Beteiligung

5. 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 hinzuziehen.

6. Archäologische Bodenfunde

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, sind diese Funde nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloss Biebrich/Ostflügel, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, zu melden. Funde und Fundteile sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Die mit Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu unterrichten.