



Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan

„Seichbühl“

(in Textform)

Die Übereinstimmung dieser
Kopie mit dem Original wird
hiermit beglaubigt.



03. Mai 01

Pitzer
Pitzer
Oberamtsrat

**planungsbüro für städtebau
basan neumann bauer**

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P980076-P
Bearbeitet: Juni 1999
Geändert: November 2000

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (Gesetzverordnungsblatt 1 S. 534) sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim am ~~09.02.04~~ den folgenden Bebauungsplan „Seichbühl“ (in Textform) - bestehend aus 7 Seiten - beschlossen:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich

Im Geltungsbereich liegen folgende Parzellen der Gemarkung Nauheim:

Flur 11:

Nr. 32 bis 48, 59, 60/1, 60/2, 60/3, 61 bis 66, 68/1, 69/1, 69/2, 70 bis 75, 76/1, 76/2, 77 bis 101, 102/1, 103/1, 104/1, 105/1, 106/1, 107, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120 bis 124, 125/1, 125/2, 126 bis 155, 156/1, 156/2, 157, 158, 159/1, 161 bis 184, 191/1, 191/2, 193 bis 226, 228 bis 235, 291 bis 313 sowie die Wegeparzellen Nr. 355, 356/1, 356/2 teilweise, 358, 359/1, 360, 362, 363, 364/1, 365 bis 368, 369 teilweise, 370.

Flur 12:

Nr. 70 bis 75, 75/1, 76 bis 113, 115/1, 116 bis 122, 123/2, 124 bis 136, 137/1, 137/2, 138 bis 157, 158/1, 160 bis 214, 215/1, 217 bis 220, 233 bis 277, 278/1, 278/2, 279/1, 279/2, 280 bis 311, 311/1 sowie die Wegeparzellen 123/1, 312 teilweise, 315, 318 bis 325, 341, 342.

Flur 13:

Nr. 24 bis 63, 65 bis 87, 89/1, 90 bis 150, 151/1, 151/2, 152 bis 160, 161/1 bis 161/11, 161/13 bis 161/20, 161/26 bis 161/47, 162/1, 163 bis 166, 167/1, 169 bis 245, 246/1, 246/2, 247 bis 275, 276/1, 276/2, 277 bis 285, 286/1, 286/2, 296 bis 317, 318/1, 320 bis 348, 349/1 teilweise, 351, 352, 355 bis 358, 359/2 sowie die Wegeparzellen 359/3, 361/1 teilweise, 364/1 teilweise, 365 teilweise, 366, 368 bis 371, 373 teilweise, 374 bis 378, 380 teilweise, 381, 382 sowie 383 teilweise

Nutzung

Die Parzellen Flur 11 Nr. 369, Flur 12 Nr. 123/1, 312 teilweise, 315 sowie Flur 13 Nr. 361/1 teilweise und 359/3 teilweise werden als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Parzellen Flur 11 Nr. 355, 356 teilweise, 358, 359/1, 362, 363, 364/1, 365 bis 368, 369 teilweise, 370 sowie Flur 12 Nr. 318 bis 325, 341, 342 und Flur 13 Nr. 364/1 teilweise, 365 teilweise, 366, 368 bis 371, 373 teilweise, 374 bis 378, 380 teilweise, 381, 382 sowie 383 teilweise werden als „Öffentliche Verkehrsfläche – Landwirtschafts- und Gartenerschließungsweg“ festgesetzt.

Die Parzelle Flur 11 Nr. 191/1 wird als „Fläche für Sportanlagen - Schießsport“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, wie Schießstände und Schutzwälle zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinsheims mit einer maximalen Grundfläche von 200 qm zulässig. In einem 10 m tiefen Streifen direkt angrenzend an die Parzelle Flur 11 Nr. 191/2 sowie in einem 20 m tiefen Streifen gemessen vom Fahrbahnrand der L 3040 ist eine Bebauung unzulässig.

Die Parzelle Flur 11 Nr. 191/2 wird als Wald festgesetzt.

Die Parzellen Flur 11 Nr. 32 bis 48, 59, 60/1, 60/2, 60/3, 61 bis 66, 68/1, 69/1, 69/2, 70 bis 75, 76/1, 76/2, 77 bis 101, 102/1, 103/1, 104/1, 105/1, 106/1, 107, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120 bis 124, 125/1, 125/2, 126 bis 155, 156/1, 156/2, 157, 158, 159/1 161 bis 184, 193 bis 226, 228 bis 235, 291 bis 313 sowie die Parzellen Flur 12 Nr. 70 bis 75, 75/1, 76 bis 113, 115/1, 116 bis 122, 123/2, 124 bis 136, 137/1, 137/2, 138 bis 157, 158/1, 160 bis 214, 215/1, 217 bis 220, 233 bis 277, 278/1, 278/2, 279/1, 279/2, 280 bis 311, 311/1 und Flur 13 Nr. 24 bis 63, 65 bis 87, 89/1, 90 bis 150, 151/1, 151/2, 152 bis 160, 161/1 bis 161/11, 161/13 bis 161/20, 161/26 bis 161/47, 162/1, 163 bis 166, 167/1, 169 bis 245, 246/1, 246/2, 247 bis 275, 276/1, 276/2, 277 bis 285, 286/1, 286/2, 296 bis 317, 318/1, 320 bis 348, 349/1 teilweise, 351, 352, 355 bis 358 sowie 359/2 werden als „Private Grünfläche - gärtnerische Nutzung / Obstbaumbestand“ festgesetzt. Pro Grundstück ist die Errichtung einer Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 15 cbm und das Lagern von maximal 20 cbm Holz zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Die Errichtung von Toilettenanlagen innerhalb der „Privaten Grünfläche - gärtnerische Nutzung / Obstbaumbestand“ ist unzulässig. Darüber hinaus ist in einem 20 m tiefen Streifen gemessen vom Fahrbahnrand der L 3040 und L 3482 eine Bebauung unzulässig.

Es ist zulässig, pro Grundstück maximal ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche einzufrieden, jedoch nicht mehr als 400 qm. Die Einfriedigungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig oder als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m.

Ausnahmsweise ist innerhalb der Privaten Grünfläche - gärtnerische Nutzung / Obstbaumbestand eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einfriedigungen, Gartenhütten sowie Holzlager ist jeweils ein Obstbaum anzupflanzen.

Im Bereich des Maststandortes innerhalb der Parzelle Flur 12 Nr. 274 sind in einem Radius von 20 m, gemessen vom Mastmittelpunkt, jegliche Baulichkeiten und Lagerungen unzulässig.

Vorhandene halb- und hochstämmige Obstbäume sind im Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Einfriedigungen innerhalb der Fläche für Sportanlagen - Schießsport sind ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles „Seichböhl von Nauheim“.

Auf folgenden Parzellen befinden sich gänzlich oder teilweises besonders geschützte Lebensräume nach § 23 Hessisches Naturschutzgesetz:

Parzelle Flur 11

Nr. 32, 33, 41, 46 - 48, 90 - 98, 116/1, 117/1, 118/1, 120, 121, 124, 127, 134 - 136, 141 - 149, 153, 155, 156/1, 156/2, 158, 159/1, 172, 174, 175, 180, 193, 194, 197 - 206, 209 - 213, 216 - 218 sowie

Parzelle Flur 12

Nr. 70, 81 - 101, 106, 108, 109, 113, 169 - 174, 187 - 189, 191, 193 - 205, 252, 253, 255, 256, 258 - 260, 263, 264, 266, 267, 269, 282, 283, 286, 288 - 290, 295, 296, 310 sowie

Parzelle Flur 13

Nr. 34, 40 - 48, 61, 71, 73 - 77, 79, 80, 86, 87, 109, 110, 134, 135, 138 - 146, 161/7 - 161/11, 161/13, 161/14, 161/28, 161/33 - 161/35, 161/38 bis 161/39, 161/41 - 161/45, 162/1, 163, 219 - 224, 254 - 265, 278/1, 278/2, 277, 286/1, 303 - 306, 333, 337 - 343, 345 - 348, 351, 352.

Auf folgenden Parzellen befindet sich ein archäologisches Denkmal:

Parzelle Flur 11

Nr. 220 -223 sowie 291 - 313.

Hinweise und Empfehlungen

Bei der Errichtung von Gartenhütten, Holzlagern sowie Zäunen im Bereich von besonders geschützten Lebensräumen nach § 23 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) ist ein Befreiungsantrag nach § 23 Abs. 4 HENatG zu stellen.

Die Verordnung des geschützten Landschaftsbestandteiles „Seichböhl von Nauheim“ vom 18.09.1991 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Mainz, Wasserwerk Hof Schönau.

Nach dem Hessischen Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt befinden sich innerhalb der Flurstücke Flur 11 Nr. 191, 192 sowie Flur 12 Nr. 119 und 120 Altablagerungen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Förderung von Grundwasser durch Beregnungs-/Gartenbrunnen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Maschendrahtzäune sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen wie z.B. Wilder Wein (Parthenocissus), Geißblatt (Lonicera) oder Waldrebe (Clematis) begrünt werden.

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind entsprechend des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Das vorhandene archäologische Denkmal darf weder zerstört noch beseitigt, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder umgestaltet werden.

Im Bedarfsfall sind auf den festgesetzten Waldflächen innerhalb der Parzelle Flur 11 Nr. 191/2 einzelne Bäume im Randbereich zur Schießsportanlage zu entfernen, um den notwendigen Sicherheitsabstand aufrecht zu erhalten.

Die in der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan eingetragene Gasfernleitung sowie die Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabel einschließlich ihrer Schutzstreifen sind zu beachten. Innerhalb der Schutzstreifen sind nicht zulässig:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Auswirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit besonderer Zustimmung sind statthaft:

- Freilegung der Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen sind rechtzeitig mit dem Betreiber abzustimmen:

- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen. Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist der Betreiber zu benachrichtigen. Innerhalb eines Streifens in einer Breite von je 2 m rechts und links der Leitung sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Kronenschluss ist unzulässig.

Bei einer Bebauung innerhalb der in der Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes dargestellten Schutzstreifenbereiches der Hochspannungsfreileitung ist vor der Bauausführung eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer / Bauherr und der RWE Energie AG abzuschließen. Darüber hinaus ist bei einer Bebauung im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung die DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7“ zu beachten.

Die in der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan eingetragene Trinkwasserleitung DN 300 mit Steuerkabel sowie die Trinkwasserleitung DN 400 einschließlich ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

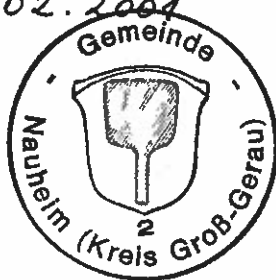
Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.07.2000 bis 17.08.2000

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 09.02.2001

25. April 01
Datum



[Signature]
Unterschrift
Fischer
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 07. Sep. 01 ortsüblich bekanntgemacht.

07. Sep. 01
Datum

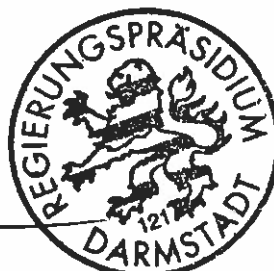
[Signature]
Unterschrift

Genehmigt

am 06. August 2001
Az.: V 31.2-61d 02/01-29

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

[Signature]



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1993, GVBl. I S. 534, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567