



Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

- TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:**
 1 Art der baulichen Nutzung
 2 Bauweise
 3 GRZ (Grundflächenzahl)
 4 GFZ (Geschoßflächenzahl)
- SO SONDERGEBIET** (§ 11 BauNVO) KURHAUS / KURHOTEL / KURTHEATER
 zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 - Anlagen für kulturelle Zwecke;
 - nicht störendes Dienstleistungsgewerbe, z.B. Friseur- und Kosmetiksalon.
- DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 und § 8 BauNVO)
 wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe (bei Tonnendächern höchster Punkt des Gebäudes), bezogen auf 0,00 m OKF des Verbindungsganges zwischen Kurhotel / Kurhaus, wie folgt festgesetzt:
 zulässige Traufhöhe: 17,0 m
 zulässige Firsthöhe: 21,0 m
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige versiegelte Flächen bis zu höchstens 100 v.H. überschritten werden.
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- St STELLPLÄTZE**
TGa TIEFGARAGEN
- ZULÄSSIGE TIEFGARAGENEIN- UND -AUSFAHRT**
 Geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden.
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- F FUSS- UND RADWEG**
 (für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)

- VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- ELEKTRIZITÄT** (Umformerstation)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
 - Kurpark
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem zum "großen Teich" zu leiten.
- BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN**
 Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL**
 Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Ausnahmeweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gartnerisch zu unterhalten. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE**
 Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum anzupflanzen.
- ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN**
 Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
 - Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm,
 - Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
 - bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen.
- BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
- PFLANZFESTSETZUNG A: AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG**
 Die Flächen sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.
- PFLANZFESTSETZUNG B: DICHTER ABPFLANZUNG**
 Die Flächen sind als dichte, geschlossene Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren.

- TEIL B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- HEILQUELLENSCHUTZGEBIET**
 Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone III B (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.
- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
- EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
- TEIL C: HINWEISE**

- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:**
- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER**
- FREIPLÄCHENPLAN**
 Der dem Antrag bezufugende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- GESTALTUNGSVORSCHLAG**
 Der dem Antrag beigefugte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.
- ARCHAEOLOGISCHE BODENFUNDE**
 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
 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. Bäume, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476/566)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.1990 (GVBl. S. 86)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262)

Verfahren

- ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom **26. Jan. 1995** übereinstimmen.
- Vervielfältigungsgenehmigung vom Az.:
- Katasteramt Friedberg, den **26.1.95** *Beck*
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der **SPV** vom **26.11.1992** eingeleitet.
 Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am **18.05.1993** bekanntgemacht.
- Bad Nauheim, den **25.01.1995** *Ullrich*
 Der Magistrat (Bürgermeister)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
 Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am **14.07.1994**, dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **30.07.1994** ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom **08.08.1994** bis einschließlich **09.09.1994** öffentlich ausgelegen.
 Bad Nauheim, den **25.01.1995** *Ullrich*
 Der Magistrat (Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS**
 Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Sedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am **22.11.1994**, den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
 Bad Nauheim, den **25.01.1995** *Ullrich*
 Der Magistrat (Bürgermeister)
- ANZEIGEVERFAHREN**
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.
 Bad Nauheim, den
 Der Magistrat (Bürgermeister)
- Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.
 Verfügun vom **28. April 95**
 Az.: IV/34-6410/1-1-Bad Nauheim
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag *Pöhlmann*
- Der Regierungspräsident in Darmstadt
- Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßnahmen und/oder Auflagen, mit Ausnahme / im Bereich des umrandeten Teils nicht geltend gemacht.
 Verfügun vom
 Aktenzeichen
 Der Regierungspräsident in Darmstadt

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Nauheim, den
 Der Magistrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,
 2. Mangel der Abwägung

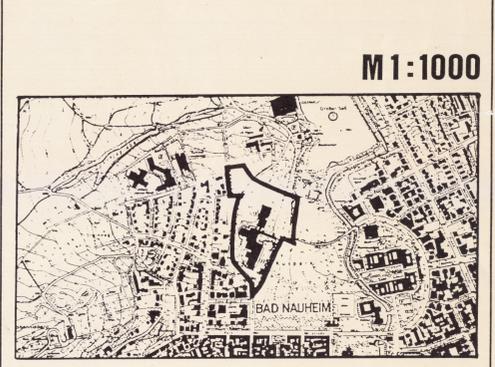
sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschädigungen eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß 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 Vermögensschädigungen eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 12 BauGB ortsüblich am in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.
 Bad Nauheim, den
 Der Magistrat (Bürgermeister)

Stadt Bad Nauheim Bebauungsplan Nr. 24 "Kurhaus / Kurhotel" mit integriertem Landschaftsplan 1. Änderung



Teilbereich Landschaftsplanung: **MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER**
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA
 Waldensstraße 2-4 Tel. 030 / 395 70 45
 10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Losse
 Dipl.-Ing., Architekten und Stadtplaner SRL
 J.-Friedrich-Str. 37 · 10711 Berlin · Tel. 896 80 80
 Fax 891 68 68 · Berlin 22 04 94

BERLIN