



- TEIL A: PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauBG)
 - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauVO)
 - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE** (§ 17 Abs. 4 und 18 BauVO) als Höchstgrenze, z.B. II
 - ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)
 - Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).
 - VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:**
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG):
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN I.V.M. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauBG):
 - EXTENSIVE GRÜNFLÄCHEN**
 - Die Flächen sind für eine extensive Nutzung anzulegen und zu unterhalten. Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig. Wiesen dürfen maximal viermal jährlich gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze (einschließlich Obstgehölze) sind zu erhalten.
 - SUKZSSIONSFLÄCHEN**
 - Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen und dürfen höchstens einmal jährlich, frühestens im September, gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schützen. Standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Eine Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig (Es ist ein Pflegeplan zu erarbeiten.).
 - PARKANLAGE**
 - FRIEDHOF**
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG):
 - BODENVERSETELLUNG**
 - Grundstückszufahren und -zweige dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksoberflächen sind bodenverlegete Ausführungen unzulässig. Innerhalb der Grünflächen sind für Geh- und Radwege nur wassergebundene Decken zulässig.
 - Innerhalb der Grünfläche Friedhof sind nutzungsbedingte Wegebefestigungen zulässig.
 - REGENWASSERROHRTHALUNG**
 - Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cm/h) abgeführt werden. Darüberhinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
 - GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauBG)
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig. Die Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz bei Wohnung auf einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. Ausnahmeweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Schaffenheit der Feuerungsanlage die Abgabe zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgabe von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON GRÜNNEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)
 - BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
 - PFLANZFESTSETZUNG A** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
 - Die in Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 10 Sträucher anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.
 - PFLANZFESTSETZUNG B** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
 - Die in Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind parkartig aufgelockert mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind. Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.

- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM** - Standort nicht aufgemessen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
 - Die vorhandene Art ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet. Bei Abgang oder sonstigen notwendigen Ersatz dürfen nur Bäume der gleichen Art verwendet werden (Arten siehe BAUMLISTE).
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM** - Standort aufgemessen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
 - Die vorhandene Art ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet. Bei Abgang oder sonstigen notwendigen Ersatz dürfen nur Bäume der gleichen Art verwendet werden (Arten siehe BAUMLISTE).
- BAUMLISTE:**

A	Acer platanoides/Acer saccharinum	Spitz-/Silberahorn
B	Acer campestre	Feldahorn
C	Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
D	Aesculus hippocastanum	Röstkastanie
E	Betula pendula	Birke
F	Fraxinus excelsior	Esche
G	Juglans regia	Walnuß
H	Quercus robur	Stieleiche
K	Sophora japonica	Schnurbaum
L	Salix alba	Silberweide
M	Tilia cordata	Winterlinde
N	Tilia tomentosa	Silberlinde
O	Obst (Apfel, Kirsche, Pflaume) / Zierobst	
- ERHALTUNG AUF DAUER**
 - Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauBG betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- TEIL B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauBG)
 - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE:**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Zone C und den qualitativen Zonen IIIB und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.
 - EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
 - TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauBG)
 - FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN**
 - VORHANDENE BESÜCHUNGEN, VORHANDENE MAUERN**
 - GESETZE UND VERORDNUNGEN:**
 - BauBG Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144).
 - BauGB Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)
 - BauVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
 - HBO Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 317), vom 10.7.1979 (GVBl. I S. 179) und vom 24.3.1986 (GVBl. I S. 102)
 - HEiNG Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.9.1974 in der Fassung vom 5.9.1986
 - GESTALTUNGSVORSCHLAG:**
 - Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauBG. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.
 - ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND:**
 - 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 DSchG).
 - SCHUTZ VON UNTERSIRTSCHEN LEITUNGEN**
 - Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzelmägen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauBG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.

Stadt Bad Nauheim, den
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauBG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßnahmen und/oder Auflagen, mit Ausnahme / im Bereich des umrandeten Teils nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ... 1983

Aktenzeichen: ...-Bad Nauheim 22

Der Regierungspräsident in Darmstadt

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauBG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim öffentlich am in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Bad Nauheim, den
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

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

2. Mängel der Abwägung

sind gemäß § 215 BauBG 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 Verletzung oder des Mangel begründen soll, darzulegen.

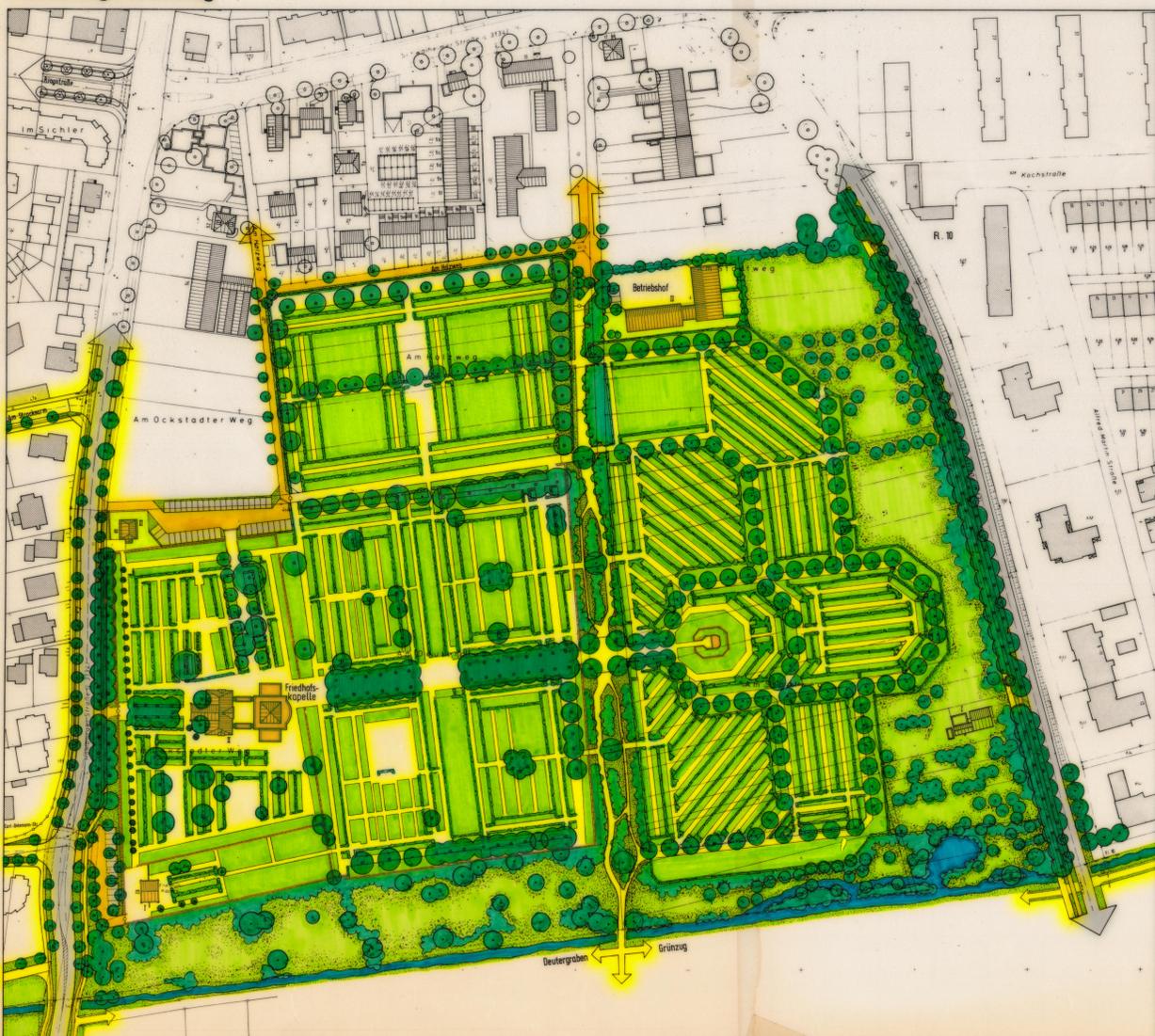
ENTSCHEIDUNGSREGELUNGEN

Gemäß § 44 BauBG kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauBG (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschäden eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei den Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 12 BauBG ortsüblich am in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Stadt Bad Nauheim, den
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Gestaltungsvorschlag



- ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
- Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und entsprechend der folgenden Baumliste zu verwenden. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zulässig.
- | PFLANZLISTE | BÄUME | PFLANZLISTE | STRÄUCHER |
|-------------|---|-------------|---|
| A | Acer campestre | F | Fraxinus excelsior |
| B | Acer platanoides | G | Juglans regia |
| C | Aesculus carnea | H | Quercus robur |
| D | Betula pendula | K | Sophora japonica |
| E | Caragana lanata | L | Salix alba |
| F | Fraxinus excelsior | M | Tilia cordata |
| G | Juglans regia | N | Tilia tomentosa |
| H | Quercus robur | O | Obst (Apfel, Kirsche, Pflaume) / Zierobst |
| I | Salix alba | | |
| J | Salix caprea | | |
| K | Sophora japonica | | |
| L | Salix alba | | |
| M | Tilia cordata | | |
| N | Tilia tomentosa | | |
| O | Obst (Apfel, Kirsche, Pflaume) / Zierobst | | |

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.02.89 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigung vom 20.02.89

Katasteramt Friedberg, den 20.02.89

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.07.1988 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBG ortsüblich am 05.09.1988 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1989
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BauBG), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BauBG) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a Abs. 2 BauBG) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.02.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauBG am 15.02.1988 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht; die nach § 2 Abs. 5 BauBG Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.1988 bis einschließlich 29.02.1988 öffentlich ausliegen.

Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1989
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.12.1988 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauBG in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253, in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1961 (GVBl. I, S. 66) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1989
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Legende Gestaltungsvorschlag

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- geeignetes Dach
- Flachdach
- Nebengebäude / Garage
- vorhandener, prägender Baumbestand (eingesennt / nicht eingesennt)
- vorhandene Sträucher und Hecken
- geplante Bäume
- geplante Sträucher und Hecken
- öffentliche Grünfläche
- Parkplatz / Verkehrsgrün
- Fußweg / Radweg
- Fahrbahn (Straße)
- Parkplätze / Stellplätze / Zufahrt
- befahrbarer Weg
- Wasserfläche
- private Grünfläche / Hoffläche, Weg
- Gräberfeld, Weg

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 28
'Am Stadtweg'
mit integriertem Landschaftsplan
M. 1:1000

Bearbeitung des Teilbereiches Landschaftsplanung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS
FREIE LANDSCHAFTS ARCHITECTEN BOLA

planungsgruppe 4
BERLIN

Peter Dittmer - Jens-P. Kruse - Paul M. Lissa
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommensenstr. 58 - 1000 Berlin 12 - Tel. 323 80 18
Berlin, den 10.05.88