



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)

SONDERGEBIET FÜR SPORT / GESUNDHEIT / BILDUNG / BEHERBERGUNG (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sportklinik, Reitanlagen (Reithalle, Stall), Einrichtungen für Fort- / Weiterbildung / Gastronomie / Beherbergung und Betriebswohnungen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze, z.B. II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Gebäude dürfen die zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I - II	III
max. zulässige Traufhöhe	7,5	11,5

Der Bezugspunkt ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer u.ä.) um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in dem Baugebiet nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb der Fläche ABCD ist die Errichtung einer überdachten Zufahrt zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 6 m.
Im Innenhof des Baugebietes sind Stellplätze für Pferdeanhänger zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ZUFAHRT
geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



REITPLATZ

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

DACHBEGRÜNUNG
Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen extensiv zu begrünen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG
Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in dezentrale, auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist gem. DIN DVGW-Bestimmungen vorzunehmen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig. Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftundurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangene 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbäum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Auf Parkplätzen mit mehr als 6 Pkw-Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein Laubbäum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

EINFRIEDRUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Pflanzliste 1	
Esche -	Fraxinus excelsior
Stieleiche -	Quercus robur
Traubeneiche -	Quercus petraea
Winterlinde -	Tilia cordata
Sommerlinde -	Tilia platyphyllos
Feldahorn -	Acer campestre
Spitzahorn -	Acer platanoides
Bergahorn -	Acer pseudoplatanus
Hainbuche -	Carpinus betulus
Vogelkirsche -	Prunus avium
Salweide -	Salix caprea
Eberesche -	Sorbus aucuparia
Rotdorn -	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Mehlbeere -	Sorbus aria

Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten auf stark wachsender Unterlage) und andere heimische standortgerechte Laubbäume/Laubsträucher.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz / m²).

In der Fläche für Anpflanzung ist optional eine Feuerwehrzufahrt zulässig.

Pflanzliste 2	
Schneeball -	Viburnum i.A.
Pfaffenhütchen -	Euonymus europaeus
Hasel -	Corylus avellana
Heckenkirsche -	Lonicera xylosteum
Holunder -	Sambucus nigra
Hartriegel -	Cornus sanguinea
Schlehe -	Prunus spinosa
Liguster -	Ligustrum vulgare
Feldahorn -	Acer campestre
Hainbuche -	Carpinus betulus

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ERHALTUNG AUF DAUER
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

ZEITLICHE BINDUNG
Die entsprechend der Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung eines Gebäudes, spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

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 IV (qualitativ) sowie in der Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:
- Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung.

TEIL C: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. 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 die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfund, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG

unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Bieberich/Ostflügel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

ALTLASTEN
Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Nauheim, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt der Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

BERGAUFSICHT
Der Planungsbereich liegt innerhalb einer erloschenen Bergbauberechtigung. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung wurden Untersuchungsarbeiten, u.a. auch in Schächten durchgeführt. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten kann auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1960 - PlanZV 60) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2984), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENAStG) vom 19. September 1960 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 6. September 1988 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Verfahren

ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Amt für Bodenmessungen und Seismik
Landrat des Wetteraukreises, Katscheramt
Friedberg, den 27.01.2005
[Unterschrift] [Stempel]

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.03.04 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 16.04.04 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 27.01.05
[Unterschrift] [Stempel] Rohde (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ... bis ... durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den ...
[Unterschrift] [Stempel] Rohde (Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ... unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 27.01.05
[Unterschrift] [Stempel] Rohde (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.03.04 dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 27.01.05
[Unterschrift] [Stempel] Rohde (Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk

[Stempel] Genehmigt am 19.04.05
Az.: III 312 61001-25
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
[Unterschrift] Klein Schwab

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.05 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 26.07.05
[Unterschrift] [Stempel] Rohde (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und
2. Mängel der Abwägung

sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei 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.

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

Stadt Bad Nauheim Bebauungsplan Nr. 32 'In der Au', 2. Änderung

M. 1: 1.000



planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4-berlin.de
Tel. 030/69168090 Fax 030/6916866 1104

BERLIN
[Logo]