



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Legend for planning symbols and signs. It includes categories like 'Art der baulichen Nutzung' (SO, II, R), 'Maß der baulichen Nutzung' (II, R), 'Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche', 'Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz...', 'Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen', 'Sonstige Planzeichen', and 'Verkehrsmittel'.

Textliche Festsetzungen

- I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
Sondergebiet „Tierklinik / Sport / Gesundheit / Bildung / Beherbergung“ SO (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Tierklinik und von Einrichtungen für den Reitsport und Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit dem Reitsport.
Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:
1. eine Tierklinik
2. bauliche Anlagen für den Reitsport wie z.B. Stallanlagen, Bergehallen
3. Reitplätze und Pferdeweiden
4. Einrichtungen für die betriebsbezogene Fort- und Weiterbildung
5. Maximal 3 betriebsbezogene Wohnungen, die in ihrer Grundfläche gegenüber den unter Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen untergeordnet sind.
6. bauliche Anlagen für die Beherbergung, die ausschließlich im Zusammenhang mit den in Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen stehen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen
Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des natürlichen Geländes im Plangebiet.
Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
2.4 Größe der Grundflächen GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die Größe der zulässigen Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche durch Planeintrag bestimmt und beträgt 3.000 m².
Die Grundfläche einer einzelnen baulichen Anlage darf maximal 1.400 m² betragen.
2.5 Größe der Grundflächen GR für den Reitplatz (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die Größe der zulässigen Grundfläche für den Reitplatz ist innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche durch Planeintrag bestimmt und beträgt zusätzlich zu der unter 2.4 aufgeführten Grundfläche 1.300 m².
2.6 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen einschließlich des Reitplatzes bis zu einer maximalen Grundfläche von 6.000 m² überschritten werden.
3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage ist für die Hauptfirstrichtung der Dächer maßgebend.
4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
In den als private Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.
5. Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)
5.1 Ortsrandeingrünung
Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
- Mindestens je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
- Mindestens je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 4-6 Pflanzen einer Art und Sorte entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
5.2 Reitplatz
Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ gekennzeichnete Fläche dient dem Reitsport. Innerhalb der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- Reitplätze
- Pferdeweiden.
5.3 Grundstücksbepflanzung
Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten oder Reitplätze genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 und Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 Oberflächenbefestigung
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
Alternativ kann das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in angrenzende Freiflächen abgeleitet werden.

Textliche Festsetzungen

- 6.2 Weide
Die im Plan als private Grünfläche „Weide“ festgesetzte Fläche ist dauerhaft als intensive Weidefläche zu erhalten.
6.3 Hecke
Die im Plan als private Grünfläche „Hecke“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen.
III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)
Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
8. Regenwasserrückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unversumpftem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die belebte Bodenzone (z. B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.
IV. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
9. Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352 ff.) sind einzuhalten.
V. Hinweise und Empfehlungen
10. Nutzung erneuerbarer Energien
Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen an Dächern und Fassaden für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie zu treffen.
11. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
12. Altlasten
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu informieren.
13. Schutz von unterirdischen Leitungen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
14. Bergaufeicht
Der Planungsbereich liegt innerhalb einer erosionsgefährdeten Bergbauberechtigung. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung wurden Untersuchungsarbeiten, u.a. auch in Schächten durchgeführt. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten kann aufgrund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
15. Artenempfehlungen
Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten. Neben den vorhandenen Kastanien oder für deren Ersatz sind nur Einzelexemplare der unten aufgeführten Bäume 1. Ordnung zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Acer platanoides Spitzahorn
Bäume 2. Ordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Salix spec. Weiden
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Verfahren

Administrative process section including 'Aufstellungsbeschluss' (dated 31.01.2008), 'Magistrat der Stadt Bad Nauheim' (dated 05.03.2010), 'Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit' (dated 27.10.2008), 'Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange' (dated 02.03.2009), 'Öffentliche Auslegung' (dated 03.03.2009), 'Satzungsbeschluss' (dated 11.02.2010), 'Bekanntmachung' (dated 08.03.2010), and 'Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften' (dated 09.03.2010). Each entry includes a signature and the official seal of the city of Bad Nauheim.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert am 08.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Stadt Bad Nauheim

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 "In der Au"

Ausfertigung

Administrative information including the date 'Februar 2010', a scale bar from 0 to 100 meters, and the scale 'M 1:1000'. It also includes a small circular logo.

Contact information for the planning group: 'PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT', Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt, Telefon (06151)9950-0, Telefax (06151)995022.