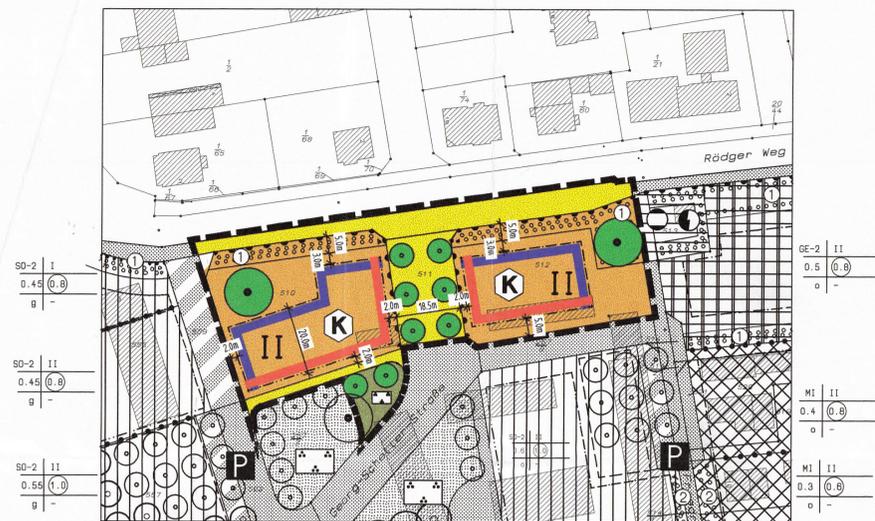


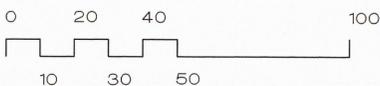


# STADT BAD NAUHEIM, BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "IN DEN LANGEN MORGEN", 3. ÄNDERUNG

AUSZUG AUS DEM BISHER RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



STAND NACH 3. ÄNDERUNG



M. 1 : 1.000



## LEGENDE

### A. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

**K** Sonstige Sondergebiete Einkauf/Handel

**K** BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut FESTSETZUNGSSCHLUSSEL

| Bau-<br>gebiet | Nutzungs-<br>art | Nutzungsmaß<br>GRZ | Nutzungsmaß<br>GFZ | Bau-<br>weise |
|----------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>K</b>       | SO-1             | 0,55               | 1,0                | o             |

**SO-1** SONDERGEBIET EINKAUF / HANDEL (§ 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet 1 dient vorrangig der Unterbringung größerer Einzelhandels- und sonstiger Handelsbetriebe.  
Zulässig sind:  
1. Einzelhandelsbetriebe bis 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
2. sonstige Handels- und Großhandelsbetriebe  
3. Schank- und Speisewirtschaften

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bewirtschaftungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  5. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  6. Vergnügungsstätten

**0.55** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)  
z.B. GRZ 0,55  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4, Satz 3)

**1.0** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)  
z.B. GFZ 1,0  
Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

**O** OFFENE BAUWEISE

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und 20 BauNVO)  
als Höchstgrenze: z.B. II  
DIE HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem Höchstpunkt der Straßenoberkante an der/dern straßenseitigen Grenz(en) des Grundstückes wie folgt festgesetzt:

| Baugebiet           | MI   | GE-1 | GE-2 | GE-3 | SO-1 | SO-2 | SO-3 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| zulässige Traufhöhe | 7,0  | 10,0 | 8,0  | 8,0  | 9,0  | 9,0  | 9,0  |
| zulässige Firsthöhe | 12,0 | 14,0 | 12,0 | 12,0 | 12,0 | 12,0 | 10,0 |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

In den Sondergebieten dürfen Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer um bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen

**PRIV** Private Strassenverkehrsflächen

Die private Straßenverkehrsfläche darf im Kronenbereich des auf Flurstück 257/3, Flur 3 Bad Nauheim-Schwalheim zu erhaltenden Einzelbaumes nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Resenpflaster, Splittfugenpflaster o.ä.) befestigt werden. Ist im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen eine Bodenauffüllung im Kronenbereich des betroffenen Baumes unvermeidlich, sind weitere Schutzmaßnahmen (Belüftung des alten und Förderung des neuen Wurzelhorizontes) nach den relevanten Richtlinien (RAS-LG4) durchzuführen.

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen

Parkanlage

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**

**PFLANZKULISSE**

Die Flächen sind als geschlossene Kulisse mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen.

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

### B. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN UND ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

1. Informative Darstellung der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Gewerbegebiete

Sonstige Sondergebiete Einkauf/Handel

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Gas

Elektrizität

Grünflächen

Grünflächen

Parkanlage

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**

**VORGARTEN**

Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege sind die Vorgärten flächig mit blühenden, niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**GS** Gemeinschaftsstellplatz

2. Zeichen der Kartengrundlage und sonstige informative Darstellungen

Grenzsteine, Flurstücksbezeichnung und -grenzen vorhandene Bebauung

ingenieurtechnischer Ausbau der Kreuzung Rödger Weg/Georg-Scheller-Straße

**HINWEIS**

FÜR DEN VORLIEGENDEN GELTUNGSBEREICH BEHALTEN ALLE BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33 "IN DEN LANGEN MORGEN" WEITERHIN IHRE GÜLTIGKEIT, SOWEIT DIESE HERMIT NICHT GEÄNDERT WORDEN SIND.

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 4. Juni 2000 übereinstimmen.

Friedberg, den 5. Juni 2000 Der Landrat des Wetteraukreises, Katasteramt  
(Siegel) (Unterschrift)

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 13 BauGB am 16.09.1999 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.33 "in den langen Morgen" im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nauheim, den 6. JUNI 2000 Der Magistrat  
(Siegel) (Bürgermeister)

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nach § 13 Abs. 1, Nr.2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung der 3. Änderung mit zugehöriger Begründung vom 15.03.2000 bis 17.04.2000 durchgeführt. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nauheim, den 6. JUNI 2000 Der Magistrat  
(Siegel) (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans "In den langen Morgen" am 25.05. 2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 6. JUNI 2000 Der Magistrat  
(Siegel) (Bürgermeister)

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Nauheim, den 6. JUNI 2000 Der Magistrat  
(Siegel) (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "In den langen Morgen" rechtsverbindlich geworden.

Bad Nauheim, den 15. JUNI 2000 Der Magistrat  
(Siegel) (Bürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S.137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S.2994)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 361) zuletzt geändert am 17. Dezember 1998 (GVBl. S. 562, 567)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1997 (GVBl. S. 217)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1988 (GVBl. I S. 262)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



### PLANDARSTELLUNG

#### 3.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

PROJEKT  
BEBAUUNGSPLAN NR.33 "IN DEN LANGEN MORGEN",  
3. ÄNDERUNG

| PROJEKTNR. | TENR. | BLNR. | INDEX | PLANUNG |
|------------|-------|-------|-------|---------|
| 50189      |       | 1     |       | LEHMANN |

M 1/1000 08.05.00

### DATUM

### ÄNDERUNG

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH

LANGGRAF-FRIEDRICH-STRASSE 9  
61360 BAD HOMBURG v.d.H.



TELEFON (0 61 72) 3 60 04  
TELEFAX (0 61 72) 3 65 67  
email: kommunalbetreuung\_HG@t-online.de