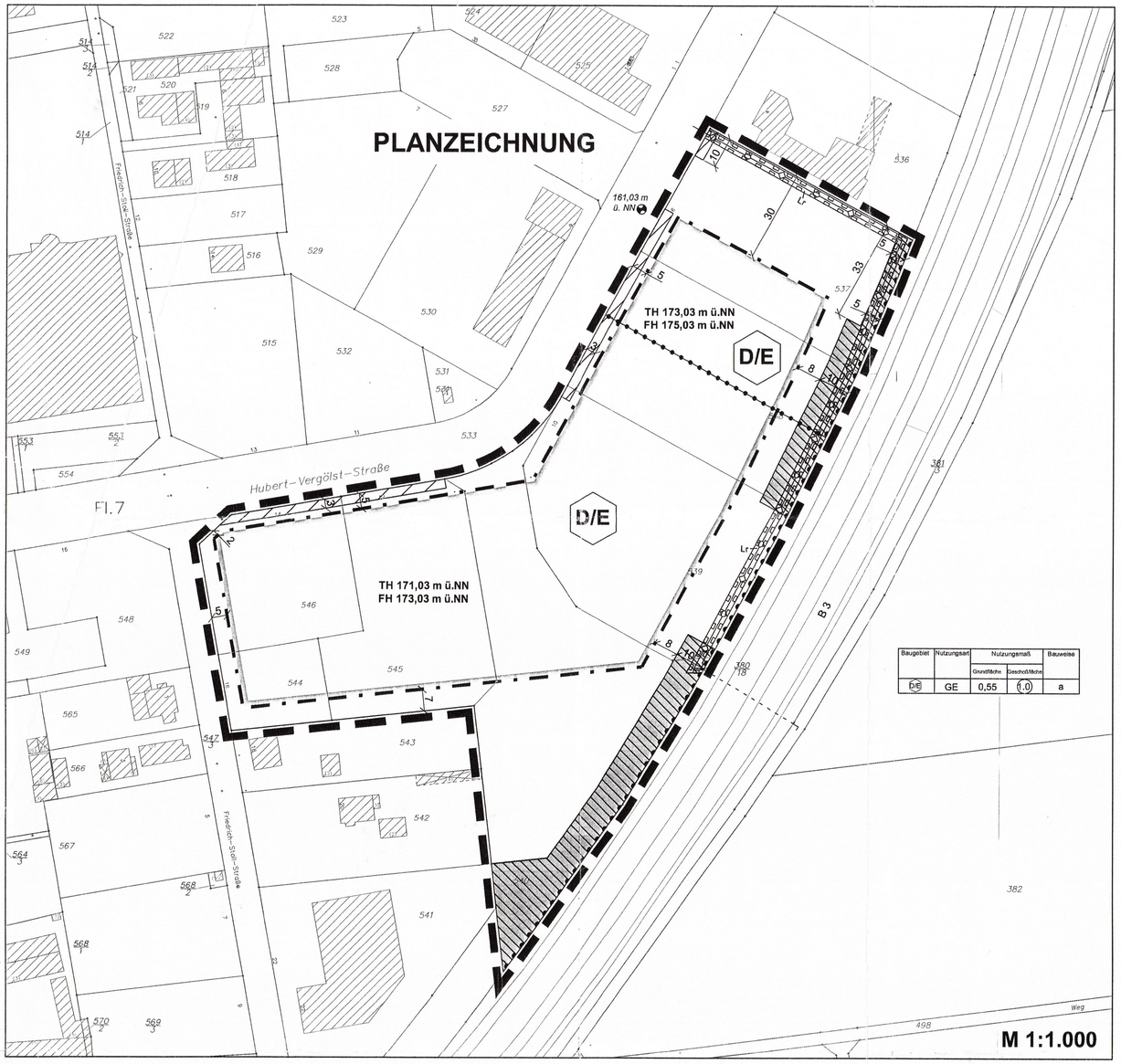


Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise
		Grundfläche	Geschoßfläche	
D/E	GE	0,55	1,0	a

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

D/E

Tankstellen sind unzulässig.
Einzelhandelseinrichtungen sind im Gewerbegebiet generell nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder es eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der überbauten Grundstücksfläche einnimmt.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

TH 173,03 ü.NN
FH 175,03 ü.NN

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
z.B. max. TH 173,03 ü.NN, max. FH 175,03 ü.NN
Sie wird als maximal zulässige Trauf- (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) und maximal zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über NN, festgesetzt.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

0,55

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO),
z.B. GRZ 0,55

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

1,0

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO),
z.B. GFZ 1,0

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

a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand nach der HBO ist einzuhalten.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Erker, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zugelässig.

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

BEREICH OHNE EIN UND AUSFAHRT

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

REGENWASSERRÜCKHALTERUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6,25 l/m² überdachter Grundflächen betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Kanalisation zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewäserung) ist zulässig.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die Anlage und Pflege der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt als Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen den Flurstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Folgende Flurstücke sind in die Zuordnung einbezogen: 513, 515, 517, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 540 anteilig, 541, 543, 544, 545, 546, 572, 573, 304/29 anteilig, 533 anteilig, 547/3 anteilig.

Lr

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (Wasserleitung DN 200)

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

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
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.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZKULISSE
Die Flächen sind als geschlossene Kulisse mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfeng von mindestens 18 cm anzupflanzen.

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

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.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

1. DACHFORM UND DACHDECKUNG
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°.

2. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

3. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis maximal 2,00 m zulässig.

4. Festsetzung der Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw) gem. §81 Abs. 4 i.V.m. Abs.1 Nr.4 HBO und §3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung
Richtwert für die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw) für Lager- und Produktionsbereiche: 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzonen B2 und IIIB des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984 S. 2352) sind zu befolgen. Ausnahmezulassungen von den Verboten der Schutzgebietsverordnung sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

BAULICHE ANLAGEN AN BUNDESFERNSTRASSEN
Die gesetzlichen Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Diese regeln u.a. ein Bauverbot von Hochbauten und baulichen Anlagen einschl. Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (Bundesfernstraßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).

TEIL D: HINWEISE

546 / 544 / 545

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

161,03 m ü. NN

HÖHENBEZUGSPUNKT z.B. 161,03 ü.NN

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/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.

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. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
Die Mindest-(schutz)abstände zu Bauwerken und anderen Leitungen sowie Sicherheitsstreifen (Schutz- und Arbeitsstreifen) sind einzuhalten (siehe DVGW W 400-1, W 400-2).

ALTLASTEN
Werden innerhalb des Gestaltungsbereiches 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. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der Ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Ausgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, vom 14.10.2002 und das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen", Stand 04.04.2006, vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, zu beachten und anzuwenden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I, S. 662)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I, S. 619)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19. März 1991 (BGBl. I, S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S.3316)

VERFAHREN

ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19. 12. 2006 übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Friedberg, den 12.09.06

AMT FÜR BODENMANAGEMENT BÜDINGEN

(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 06.10.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 02.02.2007 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 14.09.07

Witzel
(Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 10.05.2007 unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 14.09.07

Witzel
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.04.2007 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 16.05.2007 bis einschließlich 18.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 14.09.07

Witzel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat die Änderungen des Bebauungsplans am 30.08.2007 gemäß § 10 BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 14.09.07

Witzel
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.07 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 17.09.07

Witzel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

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 Mängel der Abwägung sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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.
Auf die Voraussetzungen einer Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2a VwGO wird hingewiesen.

Entschädigungsregelung

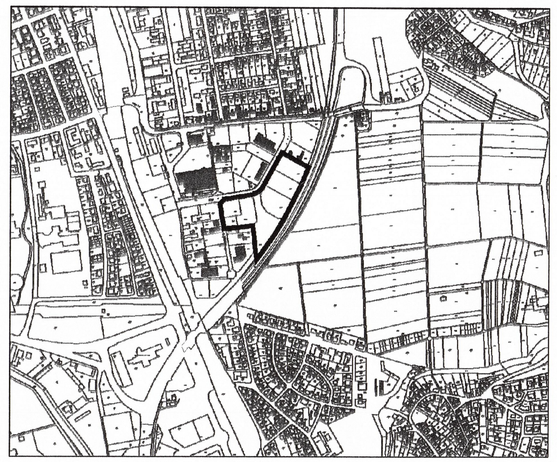
Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Enschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder 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. 33
"In den langen Morgen"

4. 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@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868 08/2007