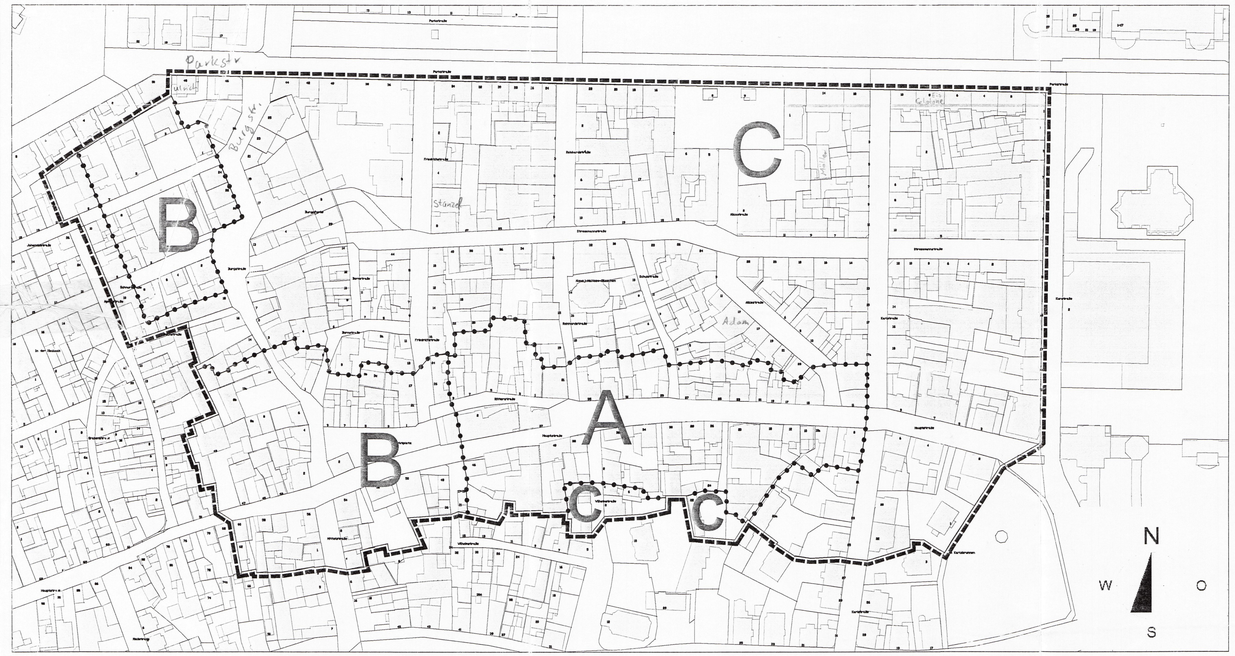


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Für den Teilbereich „A" (Hauptstraße tlw.) wird festgesetzt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution,
- Sex-Shops,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende Speisewirtschaften werden hiervon abweichend zugelassen:
- Cafés,
- Eisdielen.

Ausnahmsweise können andere Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn ihre Auswirkungen mit dem Wohnumfeld verträglich sind.

B Für die Teilbereiche „B" (Marktplatz, Burgplatz) wird festgesetzt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution,
- Sex-Shops,
- Schankwirtschaften.

Ausnahmsweise können Schankwirtschaften zugelassen werden, wenn ihre Auswirkungen mit dem Wohnumfeld verträglich sind.

C Für den Teilbereich „C" (sonstiger Geltungsbereich) wird festgesetzt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 6, 9 BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution,
- Sex-Shops.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Die Erneuerung rechtmäßig vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen, in denen obige Nutzungen stattfinden, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4, 8 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone B1 bzw. C und in der qualitativen Zone IIIA bzw. IIIB der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984. Die jeweiligen Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten. — § 9 Abs. 6 BauGB

2. Gestaltungssatzung
Der überwiegende Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Erhaltung städtebaulich wertvoller Straßenräume und Bauwerke sowie die Gebauung und Bauunterhaltung in Teilbereichen der Alt- und Innenstadt", bekannt gemacht am 29.03.1980 in der Wetterauer Zeitung. Die Bestimmungen dieser Satzung sind einzuhalten. — § 9 Abs. 6 BauGB

3. Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt"
Ein Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich im nach § 140ff BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Bestimmungen dieser Satzung, in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht am 22.10.2008 und ergänzend am 19.05.2010, sind einzuhalten. — § 9 Abs. 6 BauGB

4. Denkmalschutz
Der überwiegende Teil der Straßenzüge und Platzanlagen sowie einzelne Gebäude unterliegen den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Einzeldenkmäler und / oder Bestandteil einer Gesamtanlage. — § 9 Abs. 6 BauGB

5. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können 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, 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.

HINWEISE

1. Regelungstiefe des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Form eines „einfachen Bebauungsplans" (§ 30 Abs. 3 BauGB). Über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans hinaus ist für die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben weiterhin § 34 BauGB heranzuziehen, d. h. die Zulässigkeit bestimmt sich ansonsten nach der Umgebung.

2. Altlasten / Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

3. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft
Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Daher erübrigt sich eine Betrachtung des Ausgleichs für Natur und Landschaft.

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

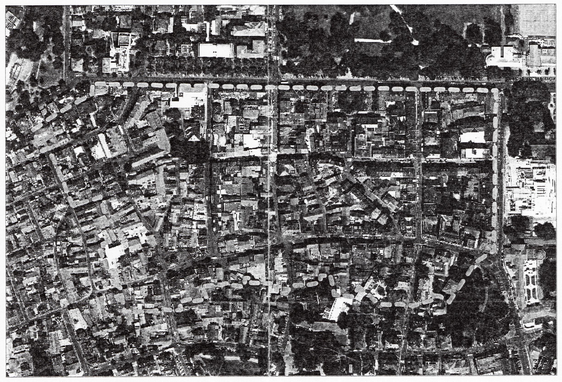
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

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 sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird hingewiesen.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNG

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (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 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 Anspruches herbeigeführt wird.

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.06.2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 30.06.10 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 01.07.10 bis einschließlich 16.07.10 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 30.06.10 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die anerkannten Naturschutzverbände wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 09.02.12 unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.02.12 bis einschließlich 21.03.12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.12 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am . .26.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom . . 26.04.2012 . . übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den . 19.07.2012 .
Häuser
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . 20.07.2012 . 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 . 20.07.2012 .
Häuser
(Bürgermeister)

MAGISTRAT DER STADT BAD NAUHEIM

Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36 - 38
61231 Bad Nauheim
www.bad-nauheim.de

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 58 " Innenstadt "**

	Datum	Bearbeiter	Maßstab	Plannummer
Planung	April 2012	D.Winter	1:1500	1
Gezeichnet	April 2012	H.Nassauer		