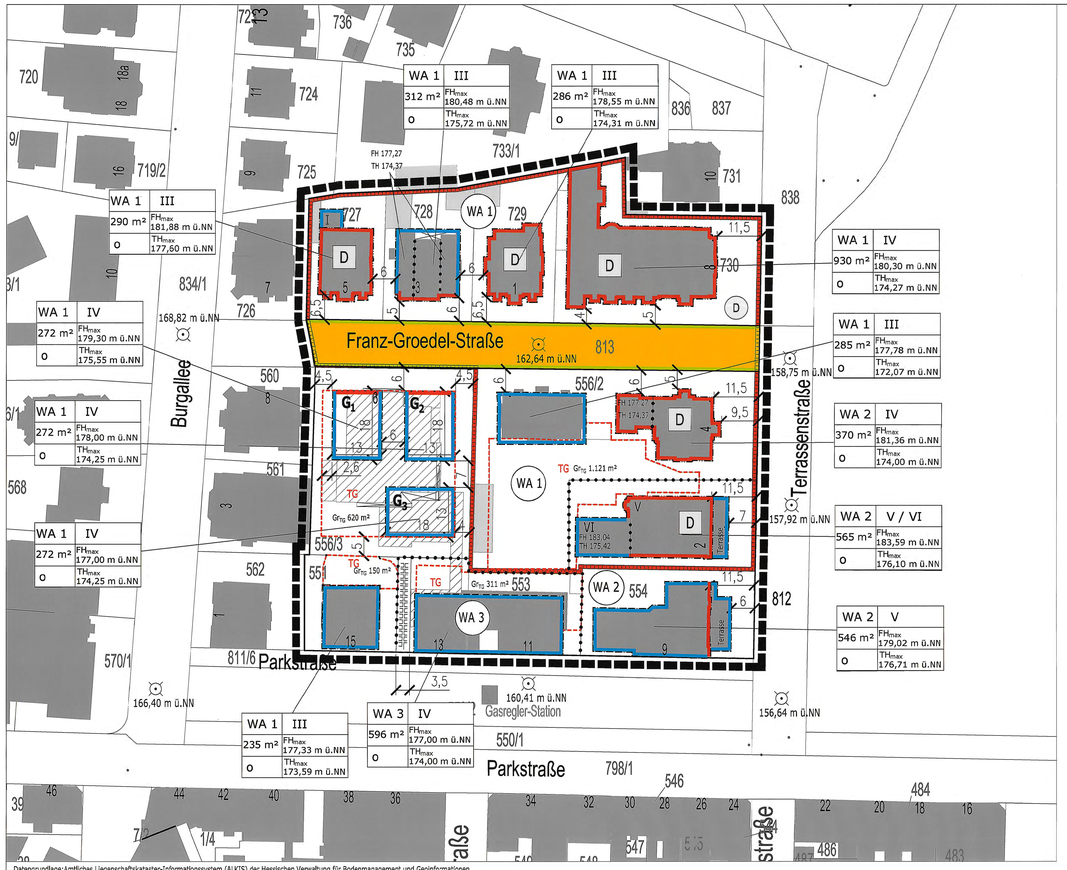


1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	III	Art der baulichen Nutzung	Geschossezahl
286 m²	FHmax 177,75 m ü.NN	Grundfläche	Firsthöhe in Meter über NN
o	THmax 174,40 m ü.NN	Bauweise	Traufhöhe in Meter über NN

1.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, hier zum Belspiel „WA 1" — § 4 BauNVO

WA1 Für den Bereich „WA 1" wird festgesetzt: — § 1 Abs.5,6,7,9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude.

Folgende Nutzungen sind nur im Erdgeschoss allgemein zulässig:
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss zulässig:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Läden / Einzelhandelseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

WA2 Für den Bereich „WA 2" (Parkstraße 9/9A und Terrassenstr. 2) wird festgesetzt: — § 1 Abs.5,6,7,9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude.

Folgende Nutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig:
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss zulässig:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Schankwirtschaften,
- Läden / Einzelhandelseinrichtungen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

WA3 Für den Bereich „WA3" (Parkstraße 11-13) wird festgesetzt: — § 1 Abs.5,6,7,9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss zulässig:
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Läden / Einzelhandelseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundfläche

Gr Maximal zulässige Grundfläche — § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, die das Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überdecken dürfen, wird bestimmt durch die Summe der Grundflächen, die innerhalb des Baugrundstücks durch Eintrag festgesetzt sind.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Grundfläche durch Flächen für Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.

Sollte die Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse zu einer Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl führen, dann ist diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

IV Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (z.B. vier) — § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

FHmax Maximal zulässige Firsthöhe — § 18 BauNVO

Schornsteine können die Firsthöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

THmax Maximal zulässige Traufhöhe — § 18 BauNVO

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt als Traufe die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau).

Als Vorgärten gilt die Fläche von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zum Hauptgebäude (bzw. dessen gedachte Verlängerung).

Auf dem Grundstück der Gebäude G1 bis G3 sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden „G1" und „G2" sind jeweils bis zu acht Wohnungen zulässig.

Im Wohngebäude „G3" sind bis zu neun Wohnungen zulässig.

1.9 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Anschluss an die Verkehrsflächen

Für die Grundstücksflächen innerhalb „WA3" wird die Parkstraße als Anschluss an die Verkehrsfläche festgesetzt.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind, soweit möglich, auf Dauer zu erhalten. Bei Fällung oder Abgang sind diese zu ersetzen, ausnahmsweise auch an anderer Stelle (beispielsweise im Bereich von Zufahrten).

Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten und nicht für Nebenanlagen, Zufahrten oder Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von erforderlichen Zuwegen, Feuerwehr-/ Rettungsflächen, Stellplätzen und Terrassen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,5 m Stärke zu überdecken und intensiv zu begrünen.

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Bodendeckern und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten, sofern nicht für erforderliche Zuwege oder Zufahrten genutzt.

Anwendung der Pflanzliste

Für Pflanzungen soll die Pflanzliste verwendet werden.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers und des privaten Nachbargrundstücks-Eigentümers zu belasten, der diese nutzt (Schmutzwasserleitung DN 200 und Regenwasserleitung DN 200).

1.13 Erneuerung baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die Erneuerung und Änderung rechtmäßig vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.14 Sonstige Festsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gehen den Regelungen der Gestaltungssatzung von 1980 vor und ersetzen bzw. verändern diese. Ansonsten bleiben die Regelungen der Gestaltungssatzung unberührt.

2.1 Dächer

Dachformen

Für Gebäude, die eine Außenwand zur Franz-Groedel-Straße oder zur Terrassenstraße haben, sind Mansarddächer oder Walmdächer zulässig.

Für die Gebäude G1 und G2 werden Mansarddächer mit einer unteren Dachneigung von 60° bis 80° und einer oberen Dachneigung von 12° bis 15° festgesetzt.

Dächer müssen einen Dachüberstand von mindestens 30 cm und maximal 50 cm aufweisen.

Für straßenabgewandte Gebäude (im Blockinnern) sind nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m hinter die Traufe zurück gesetzt werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern das Ortsbild nur unwesentlich beeinträchtigt wird und und Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig; zur Straßenseite sind sie ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind nur einreihig horizontal nebeneinander im unteren, stark geneigten Dachbereich zulässig.

Technische Aufbauten auf Flachdächern sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern das Ortsbild nur unwesentlich beeinträchtigt wird und und Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

Bei geneigten Dächern sind Dacheinschnitte zur Straßenseite nicht zulässig.

Materialität

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind in den Farben rot, rotbraun sowie grau bis schwarz zulässig.

Als Dachmaterial sind für geneigte Dächer Naturschiefer oder Tonziegel zulässig.

Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

Photovoltaik-Anlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie aus unmittelbarer straßenseitiger Nähe nicht einzusehen sind.

Sie sind bei Mansarddächern in der flach geneigten Dachfläche zulässig.

2.2 Gebäude und Fassade

Sockel

Der Sockelbereich der Gebäude ist in Kalk- oder Zementputz oder in ungeschliffenem ortsüblichen Naturstein zu halten und der Fassadenfarbe farblich anzupassen.

Die Sockelhöhe darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Fassade

Für die Fassade ist Putz geglättet bis leicht strukturiert und einfarbig gestrichen zulässig. Für das zurück gesetzte Gebäude G3 ist abweichend davon für das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) eine abweichende Farbgebung möglich, soweit der Farbton nicht zu stark von der darunter liegenden Fassade abweicht.

Horizontale Gliederungen der Fassade sind nur als oberer Sockelabschluss und als oberer Abschluss des Erdgeschosses als baulich wahrnehmbare Vorsprünge mit einer Höhe von maximal 20 cm und einer Tiefe von maximal 15 cm zulässig.

Balkone und Brüstungen

Zur Franz-Groedel-Straße ausgerichtete Balkone und Loggien sind mindestens 1 m von den seitlichen Gebäudeaußenkanten einzurücken.

Für die Balkone sind Stabgeländer zu verwenden, flächige Paneele sind unzulässig.

Balkone dürfen nicht komplett verglast bzw. geschlossen werden.

Brüstungen sind in Fassadenfarbe auszuführen.

Fenster

Fenster sind so zu gestalten und zu dimensionieren, dass sie sich harmonisch in das Gebäude selbst wie auch in den jeweiligen Straßenzug einpassen. Es dürfen keine liegenden und quadratischen Formate verwendet werden.

Fenster mit mehr als 0,90 m Breite sind vertikal zu unterteilen. Oberlichter sind möglich.

Holz- und Aluminiumfenster sind zulässig.

Zur Franz-Groedel-Straße sind straßenseitig bodentiefe Fensterformate (französische Fenster) unzulässig.

Aufbauten / Vorbauten

Innerhalb der mit „Terrasse" bezeichneten Flächen sind dauerhafte Vorbauten und Aufbauten nicht zulässig.

Staffelgeschoss

Staffelgeschosse müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück gesetzt werden.

2.3 Anzahl der herzustellenden Garagen und Stellplätze

Für Beherbergungsbetriebe, Hotels, Pensionen u. ä. ist 1 Stellplatz je 3 Gästezimmer herzustellen.

Diese Festsetzung ersetzt die entsprechende Regelung der Stellplatzsatzung im Plangebiet. Ansonsten bleibt die Stellplatzsatzung unberührt.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Vorgärten

Zuwege und Zufahrten sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

Plätze für Müll-/Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zu-/Abfahrten zu Tiefgaragen und Kellerausgangstreppen.

Zulässig sind Stützmauern aus Naturstein; Stützmauern aus künstlichen Werkstoffen sind zu begrünen. Pflanzsteine sind unzulässig.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes aufgrund des vorhandenen Gefälles erheblich erschwert wird.

2.5 Einfriedigungen

Zur Straßenseite sind Grundstückseinfriedigungen bestehend aus Sockel aus Naturstein bis maximal 0,6 m Höhe in Verbindung mit

a. Eisenzäunen mit vertikalen Stäben, die mindestens 10 cm Gitterabstand haben, wobei die Gesamthöhe dieser Einfriedigung 1,80 m nicht überschreiten darf, oder
b. Hecken bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m Höhe herzustellen.

2.6 Werbeanlagen (§ 81 HBO)

a. Je Gebäude ist ein Hinweisschild zulässig, auf dem über die Betriebe zusammen gefasst informiert wird. Je Betrieb ist eine Fläche von maximal 0,25 m² zulässig.
b. Werbeanlagen sind nur am Gebäude und in Höhe des Erdgeschosses zulässig.
c. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
d. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig.
e. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht sind unzulässig. Die Verwendung von Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig.

Für WA 1 gilt zusätzlich:

f. Je Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig.
g. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 50 cm Höhe sowie 80 cm Länge parallel zur vorderen Gebäudefront zulässig.

Für WA 2 und WA3 gilt zusätzlich:

h. Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe bis maximal 1,5 m² zulässig.

2.7 Technische Anlagen

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen etc.) sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

Auf Dachflächen sind technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen etc.) unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone IIIB der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984. Die jeweiligen Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

3.2 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Erhaltung städtebaulich wertvoller Straßenräume und Bauwerke sowie die Bebauung und Bauunterhaltung in Teilbereichen der Alt- und Innenstadt", bekannt gemacht am 29. März 1980 in der Wetterauer Zeitung. Die Bestimmungen dieser Satzung sind einzuhalten, sofern sie nicht durch den Bebauungsplan geändert worden sind.

3.3 Denkmalschutz

Teile des Plangebiets unterliegen den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Einzeldenkmäler und / oder Bestandteil einer Gesamtanlage.

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles)

D Einzelanlagen

3.4 Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Plangebietes befinden sich vorgeschichtliche Siedlungsreste in Form einer ehemaligen keltischen Siedlung. Bauvorhaben befinden daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; es ist mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

Es kann für Boden-Eingriffe bzw. Bauvorhaben ein archäologisches Gutachten oder eine Begleitung durch durch eine archäologische Fachfirma erforderlich sein. Die genauen Anforderungen sind mit der Denkmalschutz-Behörde zu klären.

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, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3.5 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 Regierungs)präsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehens)weise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

3.6 Artenschutz

Sofern Abrissarbeiten in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Oktober des jeweiligen Jahres erfolgen, ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vorzusehen. Diese stellt sicher, dass ggf. Tötungen und Verletzungen vermieden werden können. Die Baubegleitung ist zu dokumentieren.

Sollten Fällungen von Bäumen oder die Rodung von Gehölzen notwendig werden, sind die Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel) durchzuführen.

4. Hinweise

4.1 Grundrisse

Für bessere Wohnverhältnisse (Besonnung) sollen an den Gebäudeseiten zwischen den Gebäudeteilen G1 und G2 keine Aufenthaltsräume (gemäß § 2 Abs. 9 HBO) angeordnet werden.

4.2 Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenzen

124 Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Gebäude (Abriss geplant)

Bemaßung

202,64 m ü.NN Höhenangaben (über NN)

5. Pflanzliste

Kleinkronige Bäume

Acer campestre ‚Elsrijk'/Feld-Ahorn
Acer campestre ‚Queen Elizabeth'/Feld-Ahorn
Acer campestre ‚Green column'/Säulen-Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum'/Feld-Ahorn
Acer ginnala Feuer-Ahorn
Acer rumrum ‚Red Sunset'/Rot-Ahorn
Acer truncatum ‚Pacific Sunset'/Pacifischer Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare'/Säulen-Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Globosum'/Kugel-Ahorn
Betula pendula ‚Youngii'/Trauerbirke
Carpinus betulus ‚Frenz Fontäne'/Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Monumentalis'/Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides ‚Nana'/Kugel-Trompetenbaum
Cercis siliquastrum/Judasbaum
Cornus mas/Kornelkirsche
Crataegus ‚Carrierei'/Apfeldorn
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'/Rotdorn
Crataegus monogyna ‚Compacta'/Kugel-Weißdorn
Fagus sylvatica ‚Dawyck Gold'/Säulen-Buche
Fagus sylvatica ‚Dawyck Purple'/Säulen-Blutbuche
Fagus sylvatica ‚Purpurea Pendula'/Hänge-Blutbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana'/Kugel-Esche
Fraxinus ornus ‚Mecsek'/Blumen-Esche
Fraxinus ornus ‚Meczek'/Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst'/Gold-Gleditsche
Ginkgo biloba ‚Mariken'/Zwerg-Fächerblattbaum
Laburnum alpinum ‚Pendulum'/Hänge-Alpengoldregen
Laburnum watereri ‚Vossii'/Goldregen
Liquidambar styraciflua ‚Gum Ball'/Kugel-Amberbaum
Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon'/Amberbaum
Magnolia denudata/Lilien-Magnolie
Magnolia ‚Galaxy'/Magnolie
Magnolia kobus/Magnolie
Magnolia x loebneri ‚Merrill'/Magnolie
Malus ‚Everester'/Zier-Apfel
Malus ‚Golden Hornet'/Zier-Apfel
Malus floribunda/Vielblütiger Apfel
Malus ‚Red Sentinal'/Zier-Apfel
Malus ‚Red Splendor'/Zier-Apfel
Morus alba ‚Pendula'/Hängende Maulbeere
Parrotia persica ‚Vanessa'/ Schmaler Eisenholzbaum
Platanus hispanica ‚Alphens Globe'/ Kugelplatane
Prunus cerasifera ‚Nigra'/Blutpflaume
Prunus frutticosa ‚Globosa'/ Kugelsteppenkirsche
Prunus laurocerasus ‚Caucasica'/Kaukasische Kirschlorbeer
Prunus serrulata/Mahagoni-Kirsche
Prunus subhirtella ‚Pendula' Hängende Erühlingskirsche
Pyrus salicifolia ‚Pendula' Hängende Weidenblättrige Birne
Quercus palustris ‚Green Dwarf'/Kugelsumpfeiche
Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera'/ Kugelakazie
Robinia ‚Casque Rouge'/Scheinakazie
Salix caprea ‚Mas'/Kätzchen-Weide
Salix caprea ‚Pendula'/Hänge-Kätzchen-Weide
Sophora japonica ‚Pendula'/Hängender Schnurbaum
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus x arnoldiana ‚Red Tip'/Mehlbeere
Sorbus aucuparia/Eberesche
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata'/Säulen-Eberesche
Sorbus DodongMehlbeere
Sorbus decora Schmuck-Eberesche
Sorbus intermedia/Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata'/Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Green Globe'/Grüne Kugellinde
Tilia tomentosa Silver Globe/Kugel-Silberlinde
Ulmus glabra ‚Pendula'/Lauben-Hängeulme
Ulmus hollandica ‚Wredei'/Goldulme Säulenform

Sträucher

Amelanchier in SortenFelsenbirne
Aronia melanocarpa/Apfelbeere
Berberis vugaris/Sauerdorn
Buddleja alternifolia/Sommerflieder
Buddleja davidii Hyb. in Sorten/Sommerflieder
Buxus sempervirens/Buchsbaum
Calllicarpe bodinieri ‚Profusion'/Schönfrucht
Caryopteris clandonensis/Bartblume
Cheenomeles in SortenZierquitte
Cotuitas arborescense/Blasenstrauch
Cornus alba sibirica/Hartriegel
Cornus in Sorten
Hartriegel
Corylopsis pauciflora/Scheinhasel
Corylopsis spicata/Scheinhasel
Cotinus coggygria/Perrückenstrauch
Cytisus scoparius/Ginster
Daphne in SortenSeidelbast
Deutzia in SortenDeutzie
Euonymus alatus ‚Compactus'/Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia/Goldglöckchen
Hamamelis in SortenZaubernuss
Hibiscus syriacus in SortenEibisch
Hypericum in SortenJohanniskraut
Kerria japonica/Ranunkelstrauch
Laburnum anagyroides/Goldregen
Lonicera in Sorten
Heckenkirsche
Magnolia in Sorten Magnolie
Mahonia aquifolium/Mahonie
Paeonia suffruticosa/Strauch-Pfäonie
Perovskia in SortenBeifuskraute
Philadelphus coronarius in SortenPfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius und ‚Diabolo'/Blasenspiere
Potentilla fruticosa in SortenFingerstrauch
Ribes alpinum/Alpen-Johannisbeere
Ribes sanguineum/Blut-Johannisbeere
Rosa in SortenRosen
Spiraea in SortenSpierstrauch
Symphoricarpos in Sorten Schneebeere
Viburnum in SorenSchneeball
Weigela Hyb. in SortenWeigelie

Heckengehölze

Acer campestreFeldahorn
Berberis thunbergiiSauerdorn
Buxus sempervirensBuchsbaum
Carpinus betulusHainbuche
Cotoneaster dielsianusGraue Felsenmispel
Cotoneaster multiflorusVielblütige Zwergmispe
Crataegus monogynaWeißdorn
Fagus sylvaticaRotbuche
Forsythia intermediaGoldglöckchen
Ligustrum vulgare in SortenLiguster
Prunus laurocerasus in SortenKirschlorbeer
Pyracantha coccinea in SortenFeuerdorn
Spiraea nipponicaStrauch-Spiere
Taxus baccataEibe

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26. März 2015 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 4. April 2015 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 13. April 2015 bis einschließlich 24. April 2015 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 4. April 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 1. Juni 2015 bis einschließlich 1. Juli 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. Mai 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 29. Mai 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der zweite Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 7. August 2015 bis einschließlich 26. August 2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 31. Juli 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 30. Juli 2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 17. September 2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2015 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 25.09.2015

Häuser
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2015 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 25.09.2015

Häuser
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178)

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 des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) 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.

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.

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Bebauungsplan Nr. 65 "Franz-Groedel-Straße"



31. August 2015 — M 1:500

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36 - 38
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:
Brandt / Winter