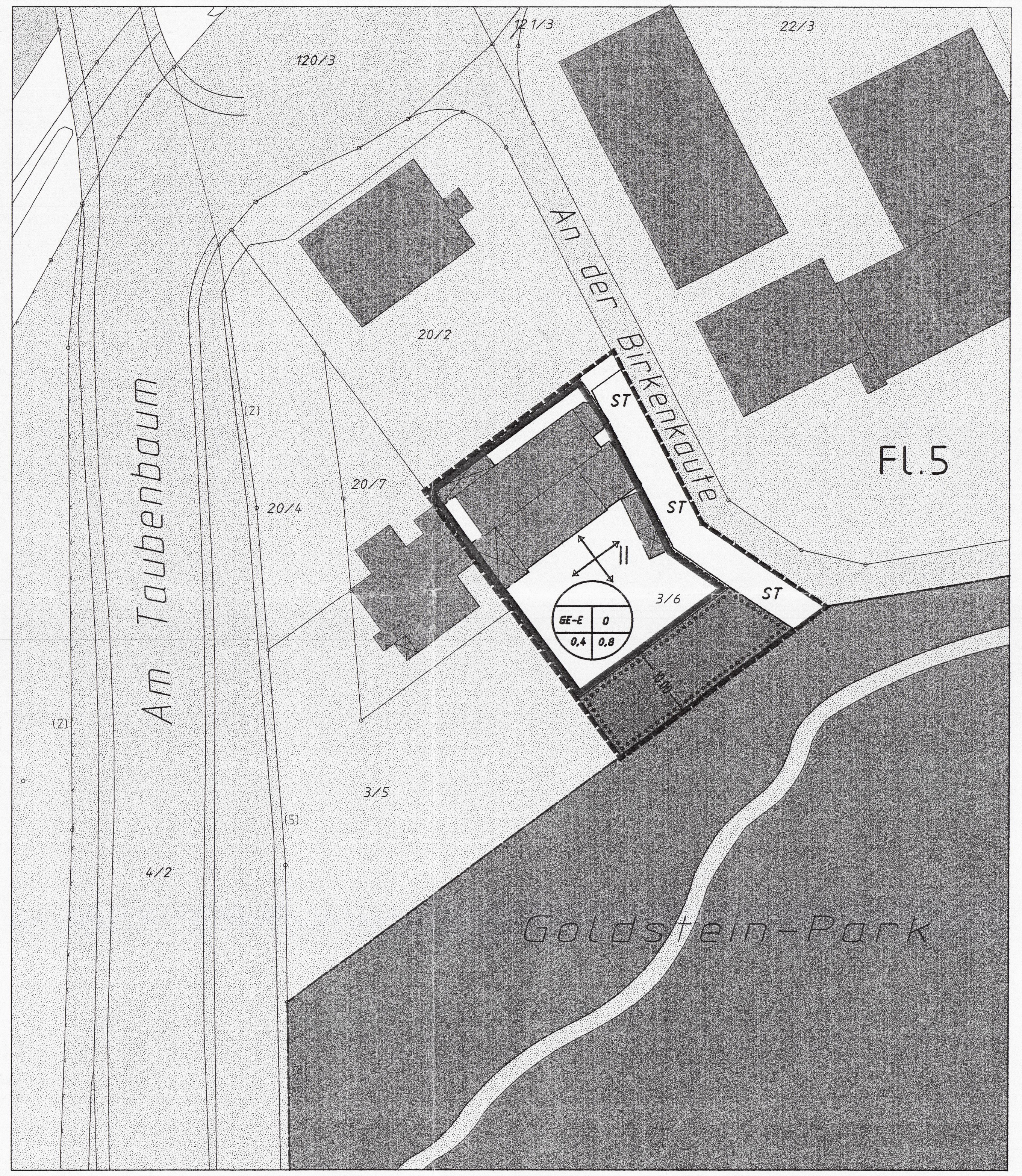
Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr.7 "Am Taubenbaum" 2. Änderung Teilbereich An der Birkenkaute



N

M. 1 : 500

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

┅┅┅┅ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 GRZ (Grundflächenzahl)
4 GFZ (Geschossflächenzahl)

GE-E GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung: Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/ Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika, bei Pultdächern die untere Traufe) und als zulässige Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungskante, bei Pultdächern der obere Dachabschluss) jeweils über dem naturlichen Gelände wie folgt festgesetzt.

Gewerbegebiet	bergseitig Traufhöhe max.	talseitig Traufhöhe max.	Firsthöhe über Traufhöhe max.
1 Vollgeschoss	7,0m	8,0m	4,0m
2 Vollgeschosse	9,0m	10,0m	4,0m

Die maximaleTraufhöhe und Firsthöhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,4

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
GFZ 0,8

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze, II

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

━━━━ BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

✣ ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNGEN DER GEBÄUDEAUSSENWÄNDE
Abweichungen von 15 % sind zulässig

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE SOWIE FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 Abs. 6 BauGB).Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen eine mindestens 0,6 m dicke Erddeckung erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ST FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

▨ GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG:
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen allgemein unzulässig. Ausnahmsweise können für Hofflächen aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt/ Beton) verwendet werden. In den Baugebieten müssen die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksteile als Vegetationsstandorte (für Gräser, Kräuter, Hochstauden, Sträucher und Bäume) zu folgenden Mindestanteilen entwickelt werden:

Gewerbegebiet = 30 %

REGENWASSERRÜCKHALTUNG:
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 l/ m^2 überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muss gedrosselt (mindestens 0,5, höchsten 1,0 m^3/ h) abgeführt werden. Darüber hinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

PFLEGE VON VEGETATIONSFLÄCHEN:
Die Vegetationsflächen sind extensiv ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Pflanzenbehandlungsmitteln zu pflegen.

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

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE:
Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE:
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern,so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit 3 Sträuchern je qm Pfanzfläche zu bepflanzen.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN:
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
- standortgerechte Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 cm,
- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume und Sträucher,
- nach anderen Festsetzungen getroffene Anpflanzungen auf dem Baugrundstück.

⁘ BESONDERE PFLANZFESTSETZUNG:
Die Fläche mit besonderer Pflanzfestsetzung ist vollständig unversiegelt als Grünflächen anzulegen.
Die Fläche ist als abgestufter, teilweise transparenter Waldrand mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m^2 Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.
Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die auf den nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten, insbesondere in den Bauwichflächen, und bei den Pflanzfestsetzungen anzurechnen.

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

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH:
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtliche genehmigungsfreien Maßnahmen nach § 56 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG:
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG:
Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5 ° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 25° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch zu unterhalten sind. Mindestens 25 % der überbauten Grundfläche müssen mit geneigten Dächern, Sheddächern (projizierte Dachfläche) oder begrünten Flachdächern überdeckt werden. Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen und Falzbleche zulässig; eine schwarze, anthrazitfarbene sowie grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung ist unzulässig.

WERBEANLAGEN:
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.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Zäune und lebende Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m auch in Kombination zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig; außerdem sind sonstige Strauchgewächse, landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 119 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN:
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig. Ausnahmsweise können auch versiegelnde Befestigungen verwendet werden (s.a. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB/ Bodenversiegelung). Die befestigten Flächen sind in Material, Format und Farbe zu gliedern, und zwar mindestens im Flächenverhältnis 20 % zu 80 %. Betonsteine in zementgrauer Farbgebung dürfen nur maximal 50 % dergepflasterten Flächen ausmachen. Mülltonnen/ Mülltonnenplätze/ Lagerplätze/ Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

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

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET:
Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III B (qualitativ) sowie teilweise in der Zone B2 und C (quantitativ)des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgeset-ten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.
Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

TEIL D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

$\frac{67}{3}$ FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

▨ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Ent- sorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechselungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. 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.

BAUGRUND:
Im Plangebiet sind unter quartärem Löß ebenfalls quartäre Sande und Kiese verbreitet, die mit mehreren Metern Mächtigkeit auf tertiären Tonen, Sanden und Kiesen liegen. Gründungsarbeiten können wahrscheinlich ohne Sondermaßnahmen durchgeführt werden. Bei Kanälen und Leitungen ist jedoch die Erosionsanfälligkeit des Lößes zu beachten. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

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 DSchG unverzüglich dem 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).

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414),zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4).

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

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung 5. September 1986(GVBl. S. 262,270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. S. 434,439)

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 sowie Mängel der Abwägung sind gemäß §215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden ist. 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 herbeigeführt wird.

Übereinstimmungsvermerk

Es wir bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Friedberg, den 30.01.2007

(Unterschrift)

Verfahren

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.04.2005 gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.
Dieser Beschluss ist ortsüblich am 23.05.2006 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05.02.07

Witzel
(Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die beteiligten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden durch Schreiben vom 07.06.2006 um Stellungnahme gemäß §13 BauGB in Vebindung mit §4 Abs. 2 BauGB gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05.02.07

Witzel
(Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.06.2006 bis einschließlich 03.07.2006 gemäß §13 BauGB in Verbindung mit §3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05.02.07

Witzel
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 12.10.06 die Änderung des Bebauungsplan gemäß §10 BauGB und §81 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05.02.07

Witzel
(Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am 15.02.07 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 20.02.07

Witzel
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

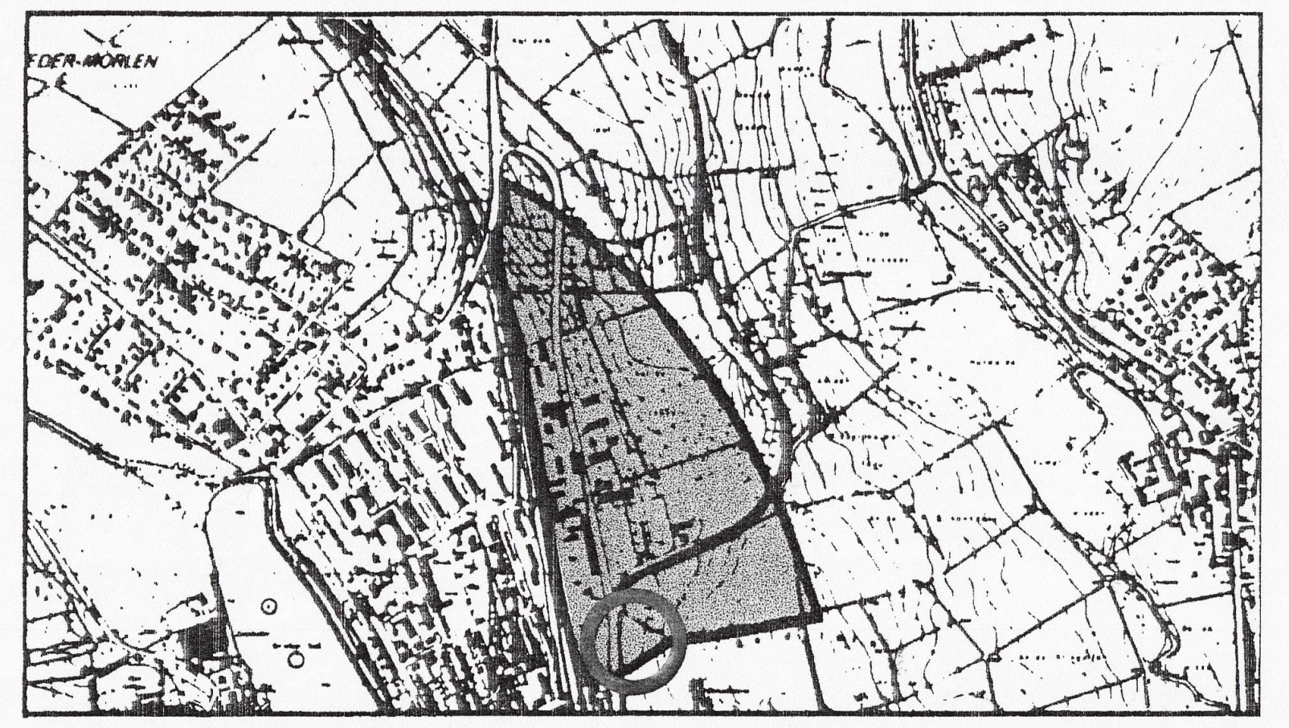
N

Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr.7 "Am Taubenbaum"

mit integriertem Landschaftsplan

2. Änderung



PLANDARSTELLUNG

Bebauungsplan Nr.7
" Am Taubenbaum"
2. Änderung
(gem. § 13 BauGB,
vereinfachtes Verfahren)

PROJEKTNR	TBNR	BLNR	INDEX	PLANUNG
50216		1		SBR
M 1/ 500				September 2006

DATUM	ÄNDERUNG

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG Gmb

LOUISENSTRASSE 6
61348 BAD HOMBURG v.d.

TELEFON (0 61 72) 3 60 0
TELEFAX (0 61 72) 3 65 6
Info_HG@Kommunalbetreuung.de

H/B = 641.4 / 1438.5 (0.92m^2)

Allpla