



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**I. 1 Füllschema der Nutzungsschablone**

GE	0	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

**I. 2 Art der baulichen Nutzung**

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Einzelhandel ist unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
	Einrichtungen von Verkaufsstellen sind ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, sofern die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.	

**I. 3 Maß der baulichen Nutzung**

<b>III</b>	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (z.B. drei)	§ 20 BauNVO
------------	---	-------------

**I. 4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

**I. 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist zu mindestens 50% unversiegelt herzustellen sowie zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Es sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.

**I. 6 Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO

**I. 7 Hinweise**

**Bergbau**

In dem Gebiet werden CO<sub>2</sub>-Lagerstätten vermutet. Es besteht die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden.

**Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**II. Hinweise auf rechtskräftige Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 7 "Am Taubenbaum"**

Alle übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin fort. Im folgenden werden auszugswise die wichtigsten Festsetzungen dargestellt:

**II. 1 Maß der baulichen Nutzung**

<b>Grundflächenzahl</b>		
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
<b>Geschossflächenzahl</b>		
(1,2)	maximal zulässige Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO

**Höhe baulicher Anlagen**

Wird in den Gewerbegebieten als Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/ Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE	bergseitige Traufhöhe	talseitige Traufhöhe	Firsthöhe über Traufhöhe
1 Vollgeschoss	7,0 m	8,0 m	4,0 m
2 Vollgeschosse	9,0 m	10,0 m	4,0 m
3 Vollgeschosse	11,0 m	12,0 m	4,0 m

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

**II. 2 Besondere Pflanzfestsetzungen:**

Die Flächen mit besonderen Pflanzfestsetzungen sind vollständig unversiegelt als Grünflächen anzulegen. Für die Pflanzfestsetzungen A und B sind Flächen für notwendige Zufahrten zulässig.

**Pflanzfestsetzung A:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte Kulisse mit Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.

**Pflanzfestsetzung B:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen. Auf Pflanzstreifen, die zwischen Grundstücken festgesetzt sind, kann als Verbindung der Grundstücke ausnahmsweise eine 5,00 m breite Zufahrt zugelassen werden.

**II. 3 Bauweise und Stellung von Gebäuden**

0	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	zulässige Firstrichtung / Hauptrichtung der Gebäudeausenwände	

**III. Darstellung ohne Festsetzungscharakter**

	bestehende Gebäude
	Flurstücksgrenzen
824	Flurstücksnummer
	Bemaßung in Meter

**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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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)

**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 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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.

**Verfahren**

**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 25.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 27.06.2015 bekannt gemacht worden.

**Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 27.07.2015 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 22.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 15.07.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

**Satzungsbeschluss**

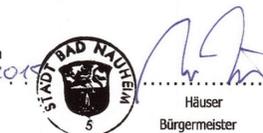
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 17.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

**Ausfertigung**

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

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 18.09.2015



**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2015 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.

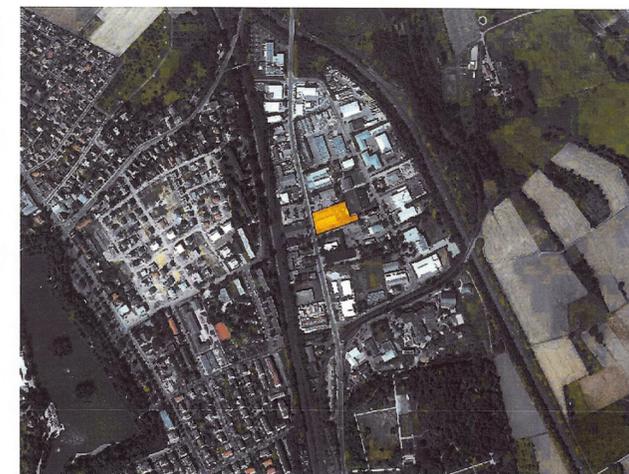
Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 21.09.2015



**BAD NAUHEIM**  
Die Gesundheitsstadt

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Taubenbaum"**



August 2015

M 1:1.000

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

Bearbeitung:  
Brandt