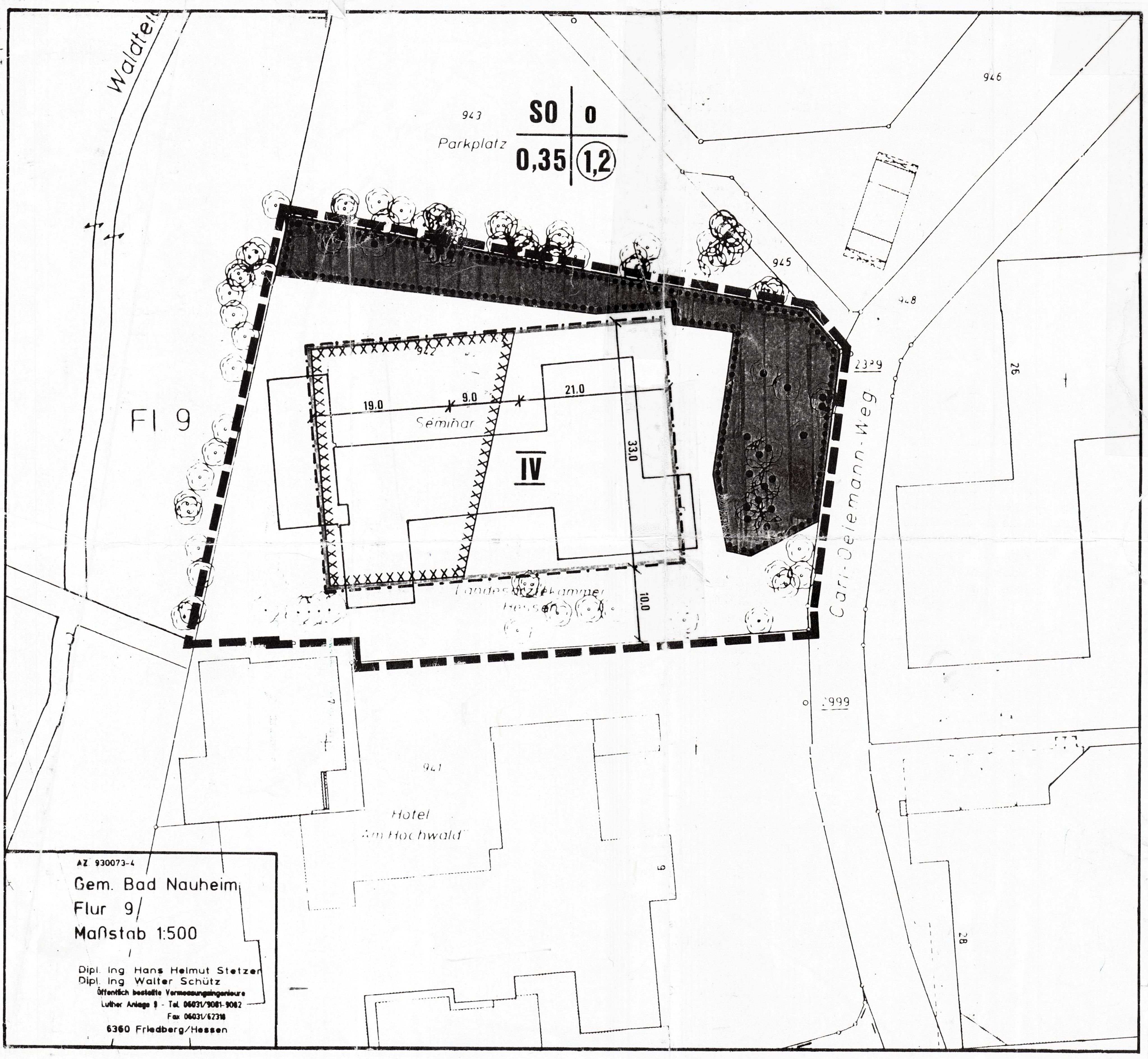


Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1 | 2 / 3 | 4 — **FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:**
1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 GRZ (Grundflächenzahl)
4 GFZ (Geschoßflächenzahl)

SO — **SONDERGEBIET** (§ 11 BauNVO) **FÜR KONGRESS / BÜRO UND VERWALTUNG / HOTEL**
zulässig sind:
- Seminar- und Kongreßgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

0,35 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO)

(1,2) — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 20 BauNVO)

IV — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO)
als Höchstgrenze IV

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 und § 8 BauNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe **über dem natürlichen Gelände** wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	IV
zulässige Traufhöhe	15,5 m
zulässige Firsthöhe	20,5 m

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

o — **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt muß direkt von der westlich angrenzenden Verkehrsfläche (Carl-Oelemann-Weg) erfolgen. Eine Erschließung über das Flurstück 941 ist nicht zulässig.

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig.

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

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhaltungsanlage zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l /m² überdachter Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in eine Versickerungsmulde bzw. in die Kanalisation zu leiten.

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

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Es sind mindestens 11 standortgerechte und gebietstypische Großbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Mindestens 15 % der Grundstücksfreiflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
Auf dem Grundstück sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und sämtliche oberirdische Fassadenteile von Tiefgaragen dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortgerechten und gebietstypischen Pflanzen derart zu begrünen, daß je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze gesetzt wird.

MINDESTBEPFLANZUNG DER DACHFLÄCHEN
Flachdächer bis zu einer Neigung von 15 °, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen, zu begrünen.

EINFRIEDUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ZU ERHALTENDE GEHÖLZGRUPPE
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt zulässig.

ERHALTUNG AUF DAUER
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

ZEITLICHE BINDUNG
Die entsprechend der Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung des Gebäudes, spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

TEIL B : KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die notwendigen baulichen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden.

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 Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:
- Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung.

TEIL D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

32 — FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

5 — VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

VORHANDENER BAUM

HINWEIS AUF GAS- UND WASSERLEITUNG
Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Gas- und Wasserleitungen (s. Plan 1, Situation), die bei der Neubebauung zu berücksichtigen bzw. auf Kosten des Veranlassers umzuverlegen sind.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte 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 Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist auf die Feststoffgehalte der Schwermetalle Arsen, Blei und Zink zu untersuchen. Der Aushub ist bis zur ordnungsgemäßen Verwertung verwehungsfest abgedeckt zwischenzulagern. Überschreiten die Analysewerte des Aushubs die betreffenden Prüfwerte gem. Altlasten-VVwV oder werden im Rahmen von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAltastG das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist dann abzustimmen.

ALTABLAGERUNGEN
Hinweise auf Bodenbelastungen des Grundstücks aufgrund von Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 2141).

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 20. Dezember 1993 (GVBl. I 1993, Nr. 32 S. 655)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.1990 (GVBl. I S. 86)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262)

VERFAHREN

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

~~Vervielfältigungsgenehmigung vom :~~ .... ~~Az.:~~ ....

Katasteramt Friedberg, den 25.1.99 [Unterschrift] Vr.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der STV vom 19.03.1992......... eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 15.05.1993....... bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 09.02.1999 ....
Der Magistrat (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 23.04.1998 ... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.05.1998...... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ...14.05.1998..... bis einschließlich 16.06.1998....... öffentlich ausgelegen.

Bad Nauheim, den 09.02.1999 ....
Der Magistrat (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 22.10.1998....... den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 09.02.1999 ....
Der Magistrat (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 08.02.1999 bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Nauheim, den 09.02.1999 ....
Der Magistrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,
2. Mängel der Abwägung

sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren 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.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei 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.

Gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 08.02.1999.... in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 09.02.1999....
Der Magistrat (Bürgermeister)

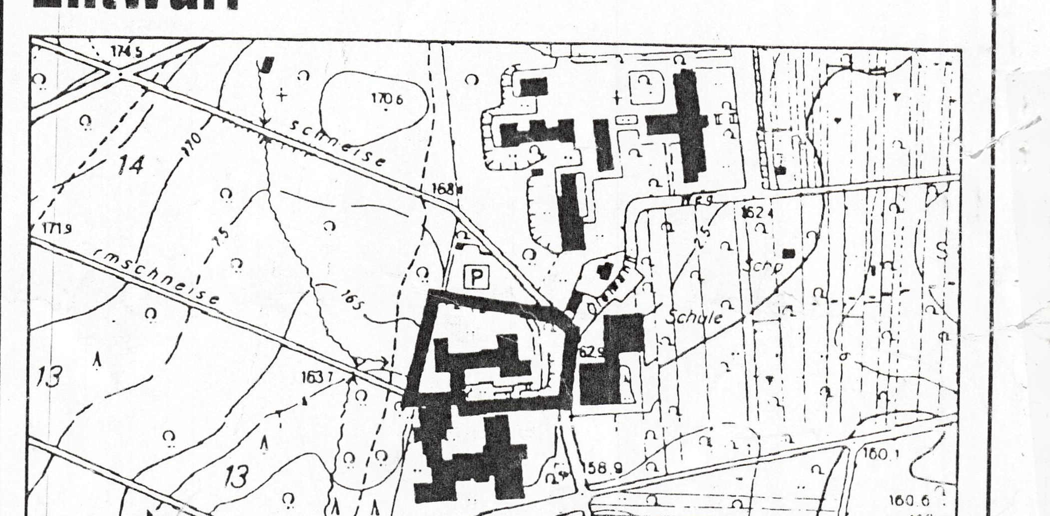
Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr.8

"Im Sichler" mit integriertem Landschaftsplan

1. Änderung

Entwurf



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Waldenserstraße 2-4 10551 Berlin
Tel. 030 / 397 38 40 Fax 030 / 396 67 51

planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Lösse
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 09/98.........
BERLIN 4

N