

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI SACHLICHEN TEILPLÄNEN. DIE FESTSETZUNGEN BEIDER PLÄNE SIND GEMEINSAMER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

(PLAN 1: NUTZUNG / BEBAUUNG, PLAN 2: LANDSCHAFT / GRÜNDORANLAGE)

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) FÜR HOTEL UND AKADEMIE
Zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) FÜR INTERNAT UND KONGRESS
Zulässig sind
- Anlagen und Einrichtungen für den Kongressbetrieb

EINGESCHRÄNKTE ERDGESCHOSSNUTZUNG (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im Erdgeschoß sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO):

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND 20 BAUNVO)
als Höchstgrenze, z.B. II
zwingend, z.B. II

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BAUNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand / Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Table with columns: Baugbiet, I Vollgeschoss, II und mehr Vollgeschosse zuzüglich, Traufhöhe, Firsthöhe. Rows: Allgemeines Wohngebiet WA 1-3, Mischgebiet MI, Sondergebiet SO.

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,3
GESCHOSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,6

BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäude sind in L-Form zu errichten. Eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile können allseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile dürfen ausnahmsweise Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Umfang überschreiten, wenn dieses der Gliederung und Gestaltung des Gebäudes dient und verkehrliche sowie nachbarschaftliche Belange hiervon nicht berührt werden.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
z.B. Durchgang, Durchfahrt, Arkade

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

PRIVATER SPIELPLATZ

STELLPLÄTZE

GARAGEN
ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE

VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERECHTIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

FUSS- UND RADWEG (für Kfz nicht befahrbar) WIRTSCHAFTSMEG

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

VERKEHRSGRÜN

SICHTDREIECK
freizuhalten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

ZULÄSSIGE TIEFGARAGENAUSFAHRT
Geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden.

VERSORGNUNGSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (Umformstation)

GAS (Druckregelstation)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
hier: Fließgewässer 3. Ordnung

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit

GEHRECHT zugunsten der hierdurch erschlossenen Anlieger

LEITUNGSRECHT zugunsten der Stadt Bad Nauheim und der sonst. Versorgungsträger

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

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

AUFSCHÜTTUNGEN

ABGRABUNGEN
Eingriffe in Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen können zugelassen werden, wenn dadurch nachweislich die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante über dem natürlichen Gelände wird in Abhängigkeit von dem vorhandenen Geländefälle wie folgt festgesetzt:

Über Garagenschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, kann ausnahmsweise eine Höhenlage von maximal 1,20 m über dem natürlichen Gelände zugelassen werden.

TEIL B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des Schutzbezirk für die Oberhessischen Heilquellen.

Darüberhinaus liegt der Geltungsbereich in der quantitativen Zone C und den qualitativen Zonen IIIB und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad-Nauheim. Die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

TEIL C: HINWEISE

ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steinreste, Skeletreste u. dgl. sind nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten.

EHEMALIGE BERGBAU- UND ABBAUGEBIETE / DEPONIEREN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Vergangenheit der Bergbau vorgegangen. Örtlich befanden sich Kiesabbaugebiete, die z.T. mit Müll verfüllt wurden.

BESONDERE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
Auf den unmittelbar an die geplante Ringstraße angrenzenden Grundstücken sind besondere Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich.

FREIFLÄCHENPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorz. VO ist mindestens im Maßstab 1:100 anzufertigen.

GESTALTUNGSVORSCHLAG
Der dem Bauantrag beifügte Plan: 'Gestaltungsvorschlag' ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

BODENVERUNREINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfalllagerungen) sind unverzüglich dem nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Kreisamtsleiter des Wetteraukreises - Amt für Abfall - zu melden.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:
FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

HÖHENLINIE

VORHANDENE BÜSCHUNGEN

VORHANDENE BÄUME

VORHANDENE BZW. GEPLANTE AUFTEILUNG DER VERKEHRSLÄCHEN (VORENTWURF)

VORHANDENE ANLAGEN DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG, WIE STELLPLÄTZE, WEGE, TREPPEN, MAUERN U. DGL.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16, S. 479)

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476/556)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HMLandG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, 11 881-17), 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

ÄNDERUNGSBESCHLUSSE

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.1992 eingeleitet.

Bad Nauheim, den 21.12.1993 L.S. Keller, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BÜRGER

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.1993 und den Bürgern mit Schreiben vom 16.02.1993 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Bad Nauheim, den 21.12.1993 L.S. Keller, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSE

Die vereinfachte Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.11.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

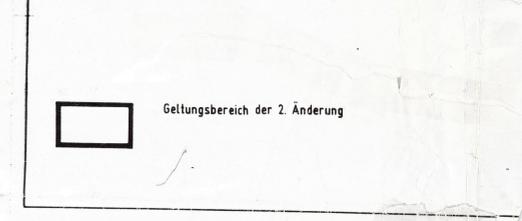
Bad Nauheim, den 21.12.1993 L.S. Keller, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß wurde am 27.11.1993 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Bad Nauheim, den 21.12.1993 L.S. Keller, Bürgermeister

Geltungsbereich der 2. Änderung



Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 8
'Im Sicher' mit integriertem Landschaftsplan
Teilplan 1: Nutzung / Bebauung

2. Änderung M. 1:1000



planungsgruppe 4
Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lössle
Dipl.-Ing., Architekten und Stadtplaner SPL
J.-Friedrich-Str. 37 · 10711 Berlin · Tel. 896 80 80
Fax: 891 68 68 Berlin, 02.09.1993

Gegenstand der 2. Änderung
 BVH werden weiterhin nach BauNVO 1977 gestellt, da
 Stadt Bad Nauheim aufrethalt Geltungsbereich 2. Änd.

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler"

B-Plan Nr. 8

B-Plan am

2. Änderung

02.93

25.06.85 genehmigt

Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler" mit integriertem Landschaftsplan

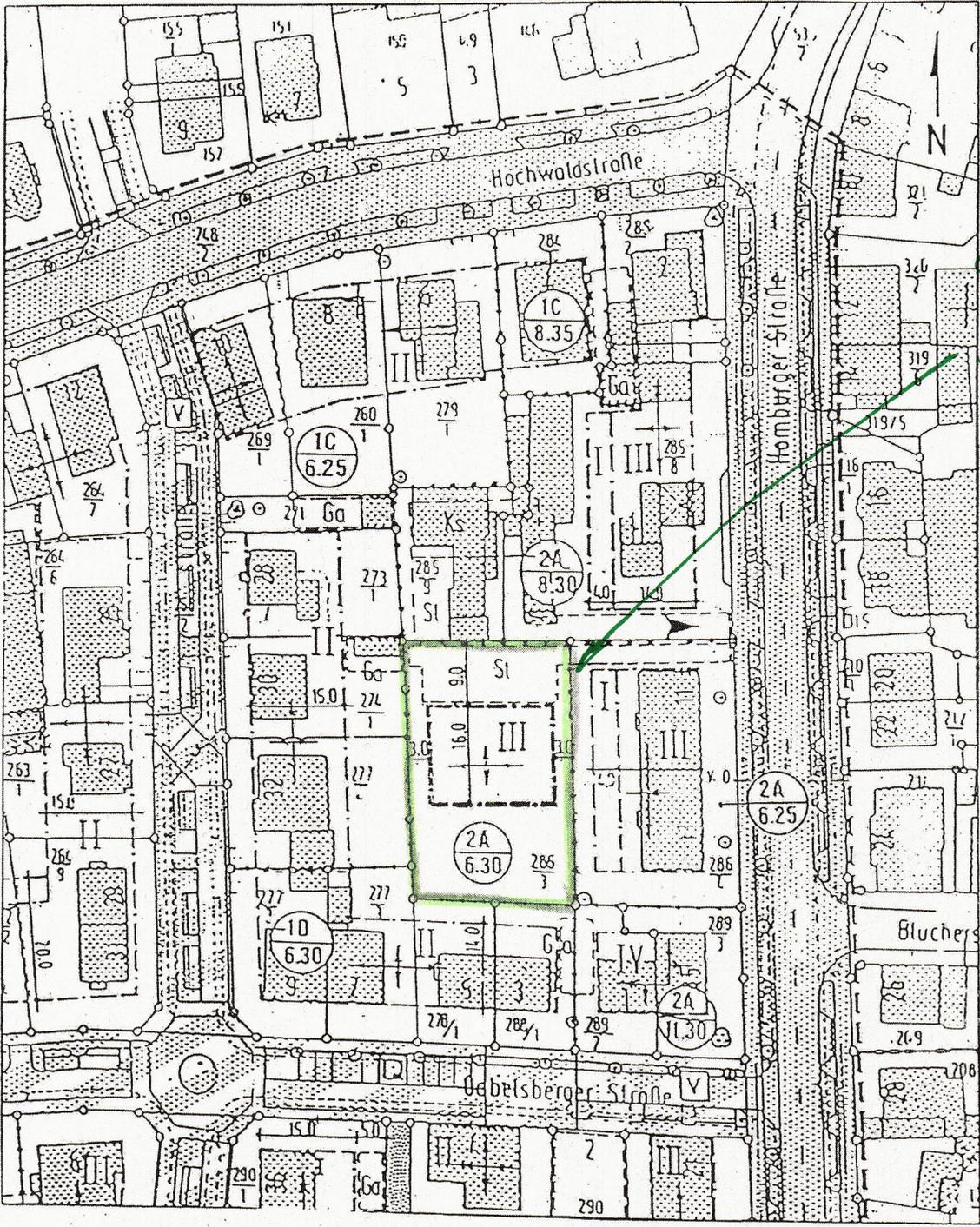
mit 2. Änd. hat sich Text des
 - Bvo. rechtskräftig wurde.

B-Plans nicht
 geändert!

GP

02.06.17

Geltungsbereich
 grün nach
 BauNVO 1990!



Teilausschnitt, M 1:1.000

Änderung

Stadt Bad Nauheim, Bau- und Planungsamt