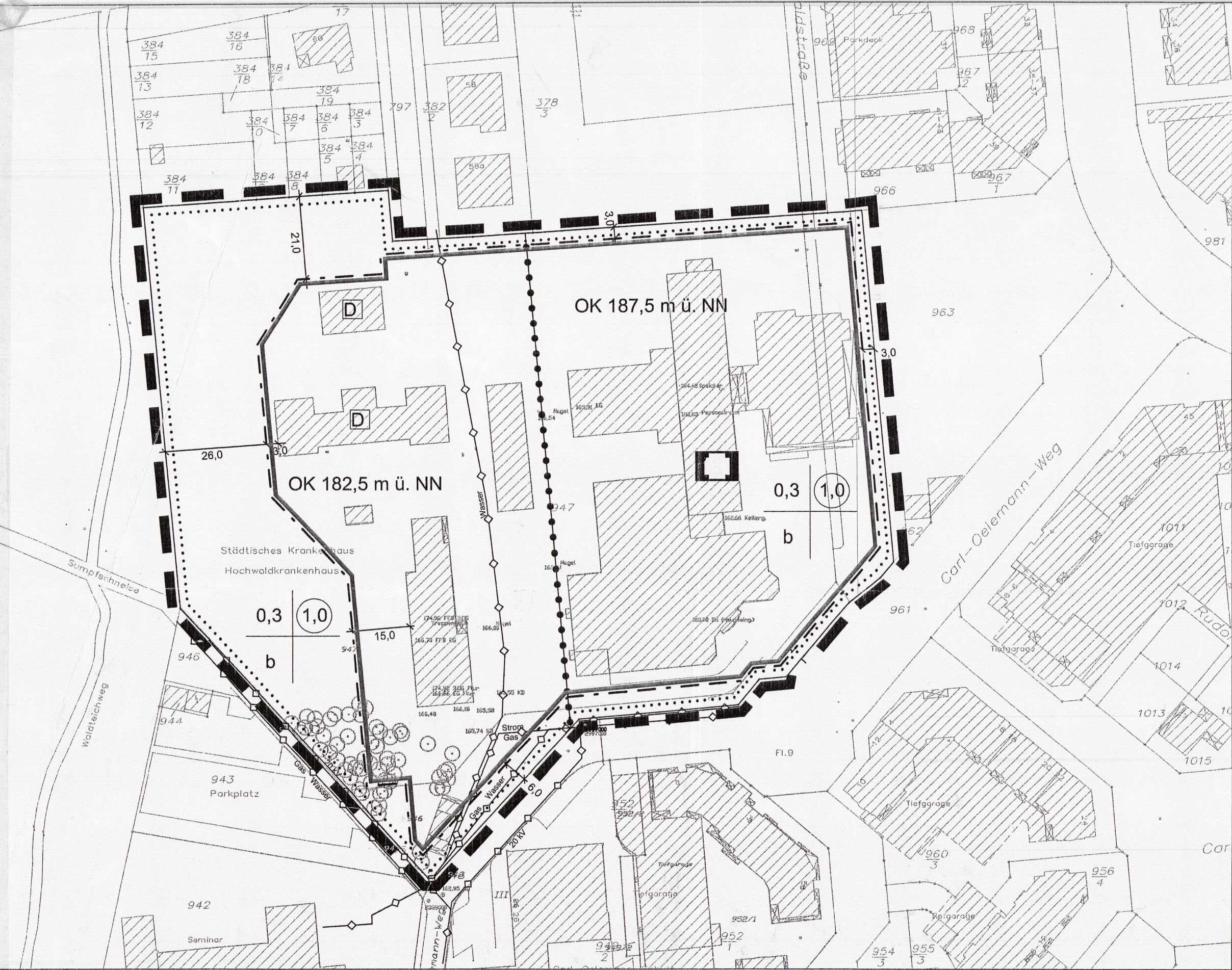




PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:
1 GRZ (Grundflächenzahl)
2 GFZ (Geschossflächenzahl)
3 Bauweise

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

GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

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

BEFESTIGUNG DER WEGE

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden."

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

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 sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

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 Pflanzzeilen so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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.

EINFRIEDRUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

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

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 eines Gebäudes, spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

TEIL B: 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 C: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

BAUMBESTAND

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

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 Auswaschungen 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 BODENFUND
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 verwehrt fest 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 HAfalsG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist dann abzustimmen.

Werden bei der Untersuchung von Bodenaushub erhöhte Arsen-, Blei- oder Zinkwerte ermittelt bzw. andere Bodenkontamination angesprochen, so ist für die von der Aushubmaßnahme betroffenen Bereiche zu prüfen, ob hier im Zuge der weiteren Baumaßnahme auch unversiegelte Flächen entstehen sollen. Bei der Rückverfüllung diese Flächen sind dann die Regelungen des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren (Staatsanzeige 19/2002 S. 1753) einzuhalten. D.h., es ist bei einer Folgenutzung Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ein unbelasteter Boden (Qualitätsanforderung: Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für Boden, Einbauklasse Z0) in einer Mindeststärke von 0,35 m - gemessen von der Geländeoberkante – einzubauen. Als zusätzliche Sicherung ist der Einbau einer Grabsperre vorzusehen.

ALTLAGERUNGEN
Hinweise auf Bodenbelastungen des Grundstücks aufgrund von Altlagerungen sind derzeit nicht bekannt.

ZISTERNEN
Die Zisternengröße (mind. 20 l Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

BERGBAU
Der Planungsbereich liegt innerhalb von zwei Bergbauberechtigungen, die kraft Bundesberggesetz im Jahr 1990 erloschen sind. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen ist im Zeitraum von 1870 bis 1880 oberflächennaher Bergbau auf Eisen- und Manganzin in Schächten betrieben worden. Die Schächte sollen teilweise über 50 Meter tief gewesen sein. Nach den Unterlagen der Bergbehörde sind aber die genaue Lage und der Umfang der bergbaulichen Arbeiten nicht mehr feststellbar. Vermutlich wurden die Schächte zu einem späteren Zeitpunkt verfüllt. Angaben über die Durchführung der Verfüllung und Angaben zum Verfüllmaterial liegen nicht vor. Es wird deshalb empfohlen, bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013),

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 18. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

Nach Rückspr. Hr. H. H. (Stadt Bad Nauheim) steht im Satzungsbereich, dass die Festsetzungen des ursprüngl. B-Planes "Im Sichler" für diesen Bereich aufgehoben sind. 01.08.2019

ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
(Nach dem Staade vom 14.7.2003).
Landrat des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement Im Auftrag
Friedberg, den 09. Jan. 2005
(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 21.01.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 18.01.2005 bekannt gemacht worden.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. MRZ. 2005
Witzel (Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.01.2005 bis 02.02.2005 durchgeführt.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. MRZ. 2005
Witzel (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2005 bis 02.02.2005 durchgeführt.
Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 18.01.2005 unterrichtet.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. MRZ. 2005
Witzel (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 16.06.2003 dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.2004 bis einschließlich 26.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. MRZ. 2005
Witzel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. APR. 2006
Witzel (Bürgermeister)

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 gem. § 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.

Entschädigungsregelung

Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder 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.

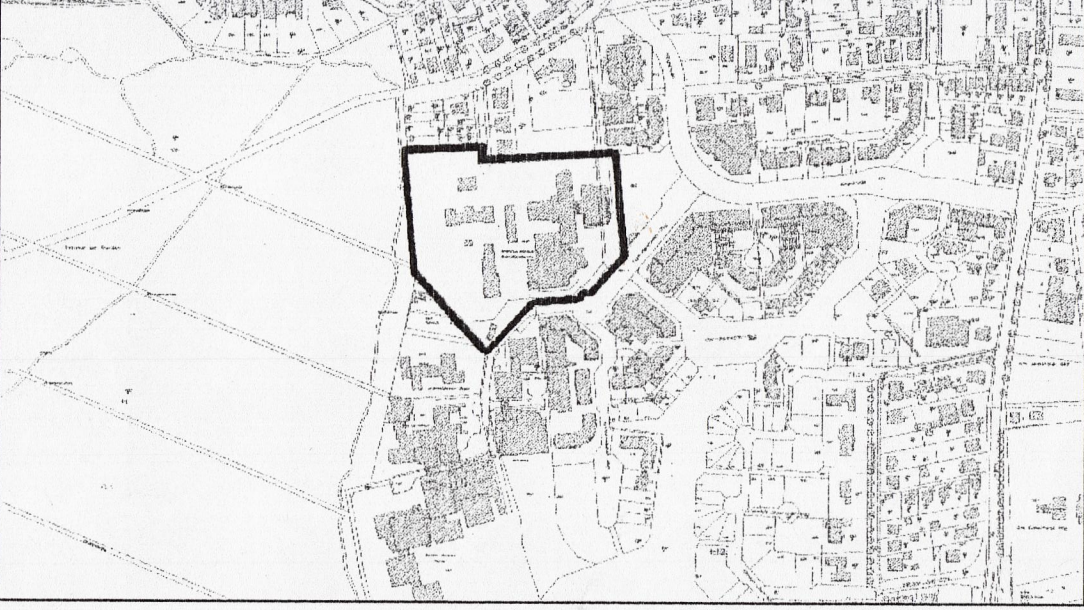
Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 8

'Im Sichler', 7. Änderung

mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag

M. 1: 1.000



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Waldenserstraße 2 - 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 51

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916688 Mai 2004

BERLIN