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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den _____ 1994

Planzeichen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkfläche (geschottert)
- Landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 20 kV Kabel
- Signalkabel

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche: Dauerkleingärten
- Öffentliche Grünfläche: Extensivwiese

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivwiese, 2 x im Jahr - ab 15.6. Mand mit Abtransport des Mähgutes)
- Sporadisch wasserführender Graben (1 x im Jahr (Frühjahr) Mand mit Abtransport des Mähgutes
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßangaben in Meter

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.

1.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gartenhütten bzw. -lauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Laube bzw. Hütte zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben und Hütten von 1,50 m einzuhalten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenerrichtungen ist nicht gestattet.

1.3 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehütten 15 m³ und bei Gartenlauben 30 m³ nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inklusive überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten.

1.4 In den Gartenlauben bzw. -hütten ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen. Feuerstellen sind in den Lauben und Hütten grundsätzlich nicht zulässig.

1.5 Bei den Verkehrsflächen handelt es sich gemäß der Planzeichnung um wassergebundene Wege bzw. um wassergebundene Flächen für Stellplätze.

1.6 Die Errichtung von Lauben oder Hütten ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

1.7 Neue Gebäudeutschüttungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25)

2.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Zitterpappel	Populus tremula

Sträucher:

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

In den Gärten sind außerdem auch die folgenden orts- bzw. regionstypischen Sträucher zulässig:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Fliederarten	Syringa spec.
Johannisbeere	Ribes rubrum var. rubrum oder Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Je länger je lieber	Lonicera caprifolium
Sommerflieder	Buddleja spec.
Himbeere	Rubus idaeus
Weigelie	Weigelia florida
Strauchrosen	z.B. Rosa dumetorum, R. tomentosa, R. rubiginosa
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Goldregen	Laburnum vulgare
Brombeere	Rubus fruticosus
Schneeballarten	Viburnum spec.
Forsythie	Forsythia suspensa

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Echter Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebenarten	Clematis spec (incl. Hybriden)
Kletterknöterich	Polygonum aubertii

Bei Neupflanzung von Obstbäumen sind u.a. folgende Regionstypische zu verwenden:

Äpfel:	Birnen:
Anhalter (Lokalsorte)	Butterbirne
Baumanns Renette	Gute Graue
Winter-Goldparmäne	Pastorenbirne
Schlaier von Boskoop	Alexander Lucas
Kaiser Wilhelm u.a.	Gräfin von Paris u.a.
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen:	**Wainüsse:**
Ellinger Frühzwetsche	Esterhazy II
Grüne Reineclaude	Weinsberg 1 u.a.
Mirabelle von Nancy u.a.	

Wildobstarten:
Speierling (Sorbus domestica)
Holzapfel (Malus sylvestris)

2.2 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten.

2.3 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Verfahren des biologischen und des biologisch - technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht erlaubt.

3.2 Der in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte sporadisch wasserführende Graben wird 1 x jährlich im Frühjahr (März-April) gemäht (Abfuhr des Mähgutes).

3.3 Der in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten 10 m-Streifen entlang der Usa sind die intensive Gartennutzung einzustellen bauliche Anlagen zu entfernen. Die Fläche wird als „Öffentliche Grünfläche" ausgewiesen. Auf ihr soll sich eine Extensivwiese entwickeln können, die 2x jährlich durch die Stadt Bad Nauheim gemäht wird (Erste Mahd ab 15.6./Abfuhr des Mähgutes/kein Dünger- bzw. Bioziideinsatz). Außerdem werden Gewässeraufweitungen geschaffen. An der Gewässeroberkante werden autochthone Bäume gepflanzt: Schwarzerle (Alnus glutinosa) sowie Weidenarten, z.B. Salweide (Salix caprea u.a.).
Eine Bebauung mit Hütten und Zäunen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

4. Gebäude
Die Firsthöhe der Gartenhütten bzw. -lauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. Dachgestaltung
Für alle Gebäude sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 ° und 30° vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

6. Baugestaltung
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.
Die Gartenhütten bzw. -lauben sind in einfacher Holzbauweise zu errichten, die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen.
Die Gartenlauben und Hütten sind auf mindestens einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

7. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzstäketen- oder Maschendrahtzaun (maximale Höhe:1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5x5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

8. Gestaltung der nicht überbaren Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen.
Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.
Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

9. Gestaltung der Verkehrsflächen
Die vorhandenen Kiswege dürfen nicht befestigt werden.
Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden (z.B. Rindenmulch, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm).
Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

11. Brauchwasser
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Zisternen ist nicht zulässig.
Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig.

12. Pflege der Grundstücke
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. Leitungstrassen
Die im Geltungsbereich liegenden oder noch zu verlegenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Nauheim dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

14. Oberflächenwasser
Der Wegedurchlaß des Promenadenweges zwischen den beiden Gartengebieten ist wegen seiner Funktion als Flutmulde von baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen freizuhalten.

15. Grundwasser
Das Bohren bzw. Anlegen von Brunnen ist nicht statthaft.

16. Geruchsimmissionen
Im Plangebiet ist vorwiegend im südlichen Teilbereich zeitweise mit einer Geruchsbelästigung durch den Betrieb der Kläranlage zu rechnen.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Wassergesetz (HWG 1994)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechts beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Landrat des Wetterauskreises – Katasteramt
Friedberg, den ..... (Unterschrift)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Verfahrens für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 26.11.92 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 17.07.97 den Entwurf dieses Plans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.97 bis einschließlich 28.08.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.97 bis 28.08.97, parallel zur öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat diesen Bebauungsplan am 23.04.98 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) nach Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen aus Stellungnahmen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) 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 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 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 Anspruches 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.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. JUNI 2000 (Rohde) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

KLEINGARTENGEBIET „AM PROMENADENWEG 1 UND 2"

STADT BAD NAUHEIM

MAßSTAB 1 : 1.000 N

BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND KÜNSTLERISCHE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (BÖLA)
DIPL.-ING. O. WERNER, GUTENBRUNNEN, 66424 HOMBURG

STAND: FEBRUAR 1998