



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
M. 1:500

ERWEITERUNG AUTOHAUS BRÜCKBAUER
FRIEDBERGER STR. 98 - 100
61231 BAD NAUHEIM

Bauherrschaft
RALF + JÜRGEN POPEL
FRIEDBERGER STR. 98 - 100
61231 BAD NAUHEIM

LUDORF + SCHÖN
ARCHITECTEN
LUTHERSTRASSE 17
61231 BAD NAUHEIM
Telefon 06032 - 4549

Textliche Festsetzungen
Planzeichenerklärung

Begrenzungslinien

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

----- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zulässig sind:
KFZ-Handels- und Reparaturbetrieb,
sowie zwei bestehende Wohnhäuser
mit insgesamt maximal 4 Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze gem. §§ 17, 19 BauNVO für die Parzellen 80/1, 83/5 + 6

0,15 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze gem. §§ 17, 19 BauNVO für die Parzelle 82/3

0,35 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze gem. §§ 17, 20 BauNVO für die Parzellen 80/1, 83/5 + 6

0,25 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze gem. §§ 17, 20 BauNVO für die Parzelle 82/3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
(Festsetzung: max. Traufhöhe = 10,00 m
max. Firsthöhe = 13,50 m)
bei Bezugspunkt: Strasse K 13: 139,18 m ü. NN
gem. § 10 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche ist der durch Baugrenzen begrenzte Teil des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

U/NO Ausstellungsfläche außerhalb der Gebäude
U = überdacht, NU = nicht überdacht

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

Private Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

ST Stellplatz
(W = Wohneinheit, P = Personal, K = Kunden/Reparatur)

GA Garage

NGU Überdachter Grillplatz

NS Geräteschuppen

Massnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anzupflanzender Laub-/Obstbaum

Zu erhaltender Laub-/Obstbaum Bestand

Nadelbaum Bestand

Anzupflanzende Hecke/Gebüsch

Zu erhaltende Hecke/Gebüsch

Biotopteichfläche

Gehölzauswahl: Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind für Neupflanzungen ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Für Hecken und Pflanzgruppen sind unterschiedliche Arten zu verwenden. Im Bereich von Stellplatzanlagen sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Bereich Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrt

keine Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitung (Ferngas)

unterirdische Ferngasleitung ausser Betrieb

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

Mauer, maximale Höhe = 2,50 m

Zaun, maximale Höhe = 1,85 m

Sonstige Darstellungen

Wohngebäude (Bestand)

Gewerbegebäude (Bestand)

Zu errichtende Gewerbegebäude

Zufahrt überdacht

Privater Fussweg

Flurstücksgrenze

Brunnen mit Grundwassermeßstelle

Sickerschacht

Sonstige Festsetzungen

Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeweise können in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu fünf Stellplätze zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 6 (6) BauGB

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Einwirkung, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, sind zu unterbleiben. Befestigungen sind so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind für Auswechslungen oder Reparaturen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten; ein Schutzstreifen von je 2 m beidseitig der Ferngas-Leitung von Bäumen und Leitwurzeln. Sträucher sind freizuhalten, im Abstand von 4 m beidseitig der Leitung ist die Einleitung aggressiver Abwässer ebenfalls nicht zulässig. Bauwerke, wie Einläufungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und Ausgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Hecken) zu erhalten bzw. bei notwendigen Fällungen aufgrund von Krankheit oder Überalterung durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

2. Bodenverunreinigungen/Altablagungen

Altablagungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in der von der HfU aufgestellten Verdachtsflächenkarte nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagungen vor. Kontaminationen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen können jedoch aufgrund der Nutzungsgeschichte d. Areals nicht ausgeschlossen werden. Es besteht deshalb grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Baumaßnahmen bisher unbekannt Abtragungen oder sonstige Kontaminationen angeschnitten werden. Bereits im Vorfeld und bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist deshalb mit besonderer Sorgfalt auf ggf. vorhandene Kontaminationen zu achten. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgedehnte, gesundheitsschädliche Stoffe handeln. Um eine eventuelle Verursachung zu vermeiden, werden neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versauertes Erdreich oder Abfallablagungen) unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeistation, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Abfallwirtschaftsamt des Wetteraukreises angezeigt, die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Der im Bodengutachten von 1992 festgestellte, mit Kohlenwasserstoffen belastete Schlamm des Sickerschachtes an der Lackiererei wurde durch eine Fachfirma abgESAugt und ordnungsgemäß entsorgt.

3. Entwässerung überörtlicher Straßen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Pflanzungen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einriedungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der überörtlichen Strassen sichergestellt wird. Dem Straßengelände der überörtlichen Straßen dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefälzten Regenwässer, zugeleitet werden.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tieferwurzelter Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen. Innerhalb des Schutzstreifens der in der Planzeichnung nachsichtlich eingezeichneten Ferngasleitung (4 m beidseits der Leitung) sind für die Bepflanzungen die Richtlinien des Merkblattes "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bepflanzungsplänen" zu beachten. Ein Streifen von 2 m beidseits der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelter Sträucher bleiben.

5. Heilquellenchutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IV c des Heilquellenerschützbereiches Bad Nauheim. Die wasserrechtlichen Vorschriften der Heilquellenerschützbereichsverordnung vom 24.10.1984 (SIAnz. 1984, S. 2352) sind zu beachten.

6. Grundwassermeßstelle

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtete Grundwassermeßstelle ist bis auf weiteres zu erhalten und bei den Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

7. Schutz des Grundwassers und des Betriebsbrunnens

Die Baumaßnahme ist so durchzuführen, daß das Grundwasser des Betriebsbrunnens unbeeinträchtigt bleibt. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Näherbereich der Wassergewinnungsanlage.

8. Betriebsfeld

Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerkfeld überdeckt. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der Bepflanzungstätigkeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und sind eventuell vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.

9. Richtfunkverbindung

Über dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.

10. Vorkehrungen zum Umweltschutz

Aus der versiegelten Hoffläche wird eine Fläche von 25 - 30 m² abgestellt, wasserfest versiegelt und an eine Koalsensabscheideanlage angeschlossen.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 1993 (GVBl. I 1992 S.534) aufgestellt.

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 Wohnbauwand (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (GVBl. I S. 306, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1988 (GVBl. S. 282)

STADT BAD NAUHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

AUTOHAUS BRÜCKBAUER
FRIEDBERGER STRASSE 98-100
61231 BAD NAUHEIM
FLUR 12, Nr. 82/3, 80/1, 83/5, 83/6

VORHABENTRÄGER:
GEBRÜDER PÖPEL
FRIEDBERGER STRASSE 98-102
61231 BAD NAUHEIM

PLANUNGSBÜRO:
LUDORF + SCHÖN
+ WEISSBROD
ARCHITECTEN
LUTHERSTRASSE 17
61231 BAD NAUHEIM

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vor d. 1. Dez. 1999 übereinstimmen.

Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt
Friedberg, den 2. 1. Dez. 1999

VERFAHREN

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für diesen Plan wurde gem. § 7 BauGB-MaßG von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 25. September 1997 gefasst. Dieser Einleitungsbeschluss wurde am 23. Juli 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

Weiterführung des Verfahrens nach § 12 BauGB (neue Fassung) vom 27. August 1997.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27. Juli bis 07. August 1998 durchgeführt, nachdem sie am 23. Juli 1998 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Juli bis 07. August 1998, parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 10. Juni 1999 den Entwurf dieses Plans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 27. Juli bis einschließlich 27. August 1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

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 27. Juli bis 27. August 1999, parallel zur öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 18. November 1999 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil wird hiermit ausfertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.01.2000

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.01.2000, ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 22.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 24.01.2000

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 §§ 36 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.