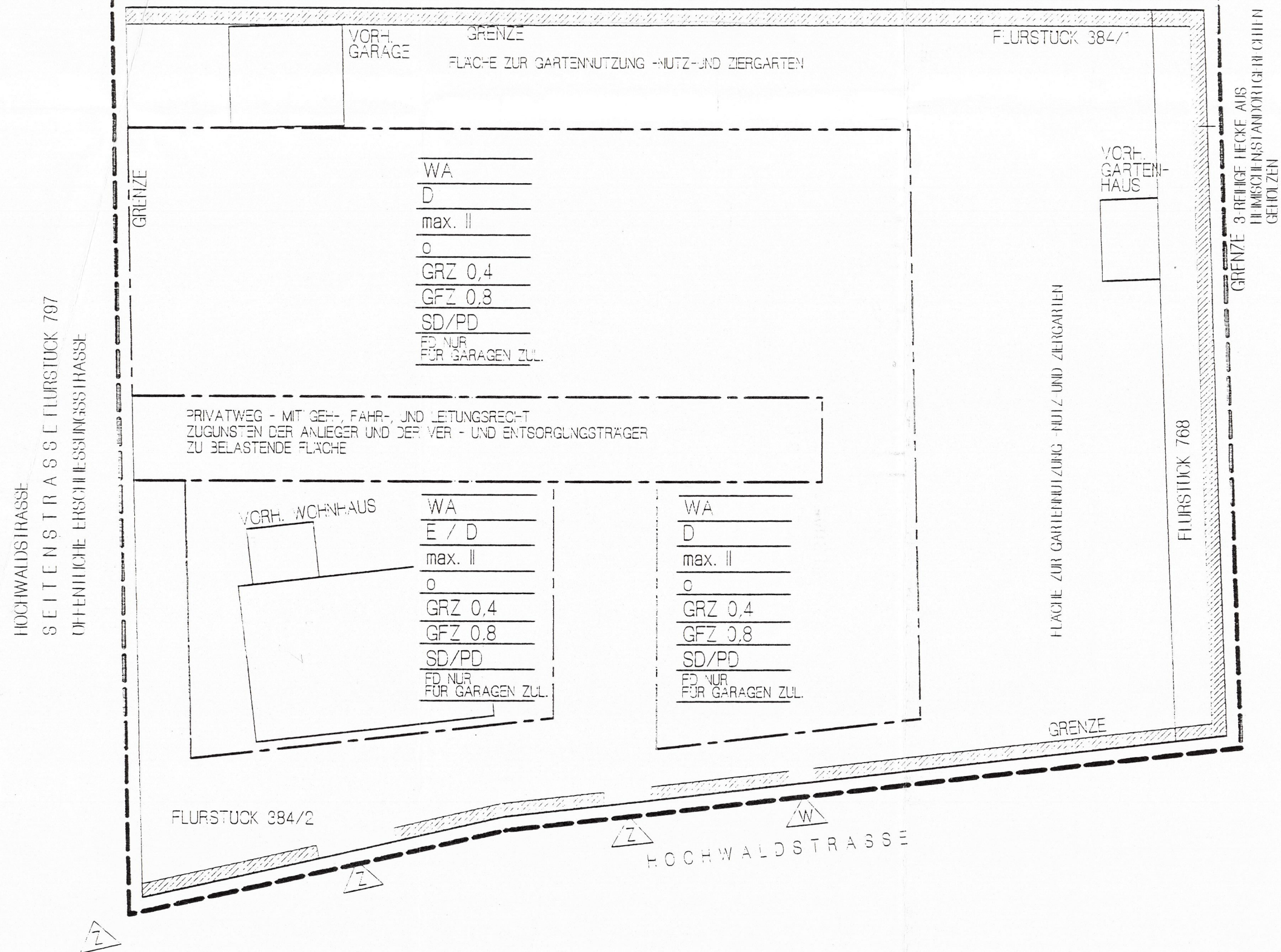


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
M 1:250
BAD NAUHEIM, HOCHWALDSTRASSE 60, FLUR 9, FLURSTÜCKE 384/1, 384/2, 763



PLANZEICHENERKLÄRUNG – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E / D	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenzen (23 (1) BauNVO) Festlegung der überbaubaren Flächen
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)
	Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und OK Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:
	zulässige Traufhöhe maximal 6,80 m zulässige Firsthöhe maximal 10,00 m Bei nicht ebenem Gelände gilt diese Höhe in Mitte der jeweiligen bergseitigen Gebäudeaußenwand Für den Bereich des vorhandenen Wohngebäudes bleiben die bisher zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen unverändert bestehen.
Sonstiges	(§ 19 BauNVO) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO miteinzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 20 Bau NVO) Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht miteinzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
	Privatweg innere Erschließungsstrasse Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

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

REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück geeigneten Wasserrückhalteanlagen mit einem Fassungsvermögen von mind. 25 l/m² überbaubar Grundfläche einzuleiten. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

Flächen für Heckenanpflanzung

Zufahrt / Zugang

Weg

Weitere notwendige Zufahrten und Wege können ausnahmsweise zugelassen werden.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Nebenanlagen als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den bauplanungsrechtlichen Maßnahmen nach § 62 Abs. 1 HBO auch sämtliche genehmigungspflichtige Maßnahmen nach § 63 HBO.

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND WERBEANLAGEN
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Dachform und Dachdeckung

SD / PD Satteldach / Pultdach

FD Flachdach – nur bei Garagen zulässig

DN Dachneigung 45 Grad als Höchstgrenze

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45 Grad. Für Garagen usw. ist die Errichtung von Flachdächern erlaubt.
Für die geeigneten Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Tonziegel, Dachpfannen und Glas zulässig. Farbe: dunkelbraun bis anthrazit, kein Natur- und Kunstschiefer.

Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis 1,80 m Höhe aus Holz zugelassen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
Zur Hochwaldstraße hin sind Zäune bis max. 1,50 m zulässig, sie sind durch Sträucher vollständig einzugrünen.

Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind ausschließlich Pflasterungen und wassergebundene Decken zulässig. Ausnahmeweise können auch versiegelte Befestigungen verwendet werden, wenn dies aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes notwendig ist.

Kennzeichnung Flächen, unter denen der Bergbau umgibt (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Baudigkheiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und sind eventuell vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.

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

Heilquellenschutzgebiete:

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb zum Schutz gegen qualitative und in der Zone C gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984, StAnz. 1984, S. 2352) ist zu beachten und deren Bestimmung einzuhalten.

Hinweise:

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Befestigungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bodenverunreinigungen

Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagungen) sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, Frankfurt, der nächsten Polizeienstelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterkreises zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen bis von der zuständigen Behörde eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise getroffen worden ist.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Stängerräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 HDSchG 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 HDSchG).
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Altanlagen:

Hinweise auf Bodenbelastungen der Grundstücke sind derzeit nicht bekannt.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in 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 Planninhaltes (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)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1990 (GVBl. I S. 209, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.1990 (GVBl. I 86)

VERFAHREN

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Friedberg, den 29. April 1999

(Unterschrift)

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Beschluß zur Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 22.01.1999 gefaßt.

Der Einleitungsbeschluß wurde am 22.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 29.04.1999

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 22.01.1998, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.1998 bis einschließlich 01.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 29.04.1999

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 18.12.1999 gem. § 10 BauGB und § 67 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 29.04.1999

(Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 03.05.1999

(Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

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

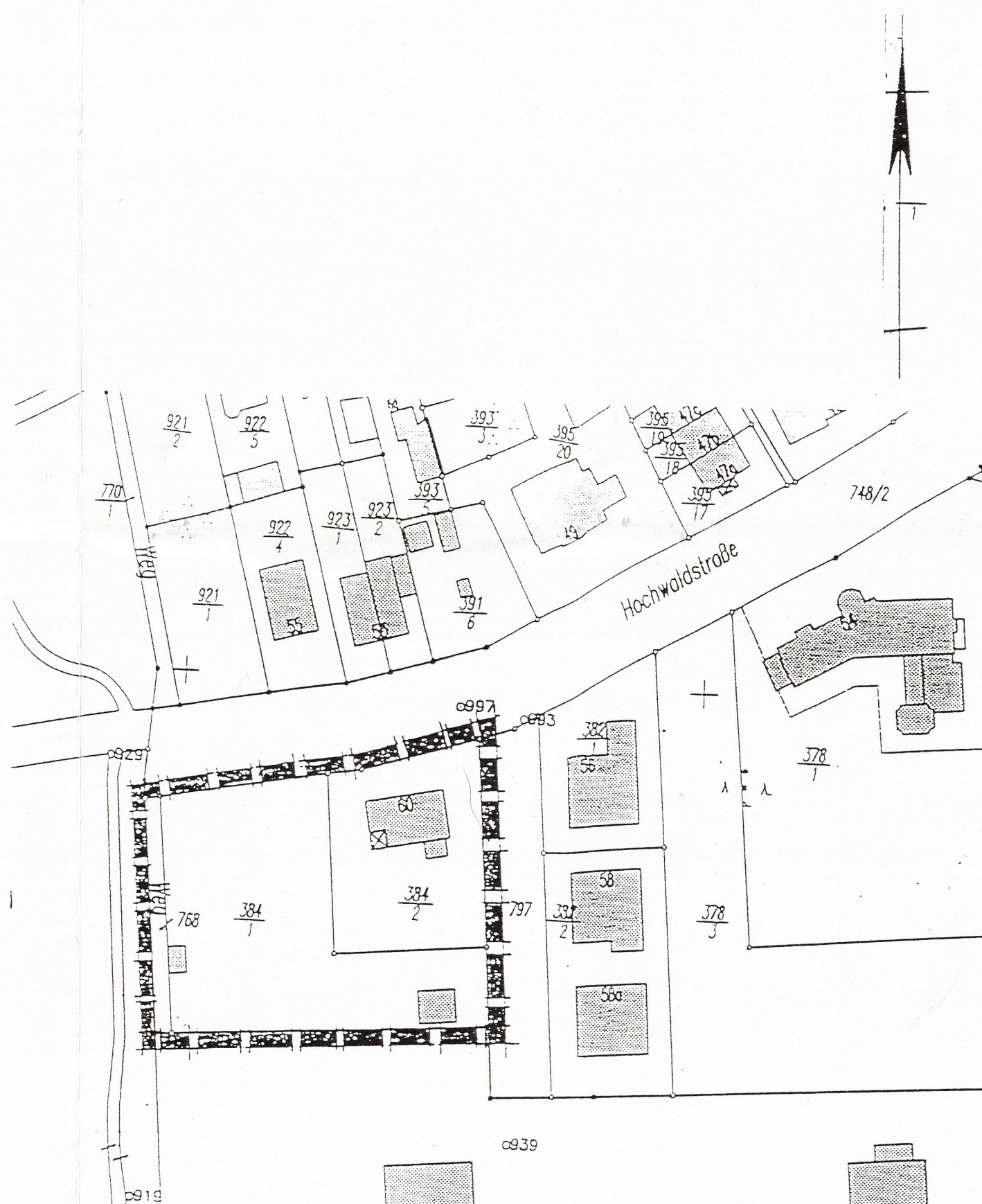
ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

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, Aufhebung einer zulässigen Nutzung) beschriebenen Vermögensschäden eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 03.05.1999

(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSPLAN M 1:1 000
MIT LAGEBEZEICHNUNG DES PLANGEBIETES

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BAD NAUHEIM, HOCHWALDSTRASSE 60

Projekt: Wohnbebauung Hochwaldstrasse
Errichtung von 4 Doppelhäusern
Hochwaldstrasse 60
61231 Bad Nauheim

Bauherr: PLANGAU
Vorbauherr: Freisinger KG
Träger: 53583 Dillenburg
Wilhelmstrasse 10

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt Alfred Möller
Lindenweg 26, 61231 Bad Nauheim
Tel. 0 50 32 - 9690-0
Fax 0 50 32 - 9690-0

Planinhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab: 1:250

Plangröße: Version

Bearbeitet: ead

Datum: 05.05.99

Plannummer: 01