



Planzeichen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Öffentliche Parkfläche (geschottert)
- Wiesenweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Private Grünfläche: Kleingärten
- Öffentliche Grünfläche: Extensivwiese

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

- Überschwemmungsgebiet
- 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
- Böschung; Pflege und Erhaltung (Maid 2x jährlich)
- Entwicklung von Extensivwiese (Maid 2x jährlich ab 15.6., keine Düngung/Pflanzenschutzmittel; Abtransport des Mähgutes - Öffentliche Fläche)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangaben in Meter
- Baugrenze (15 m-Bauverbotszone vom äußeren Fahrhahrand der Kreisstraße an)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Nutzung

- 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 Hüttenerichtungen ist nicht gestattet.
 - 1.3 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² 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 asphaltierte Zufahrtswege und Wiesenwege bzw. um eine Fläche für Stellplätze.
 - 1.6 Nach § 23 (1) HStrG besteht in einem 15 m-Streifen entlang der Kreisstraße 173 eine Bauverbotszone. Die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art incl. Nebenanlagen z.B. Garagen etc. gem. BauNVO ist unzulässig.
 - 1.7 Neue Geländeaufschüttungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- 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
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
Silweide	Salix caprea

Weiterhin sind bis zu 30 % auch die folgenden orts- bzw. regionstypischen Sträucher zulässig:

- | | |
|---------------------|--|
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| Fliedarten | Syringa spec. |
| Johannisbeere | Ribes rubrum var. rubrum oder Ribes nigrum |
| Stachelbeere | Ribes sva-crispa |
| Je länger je lieber | Lonicera caprifolium |
| Sommerflieder | Buddleja spec. |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Weigelia | Weigelia florida |
| Strauchrosen | z.B. Rosa dumetorum, R. tomentosa, R. rubiginosa |

- Kletterpflanzen:**
- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Hopfen | Humulus lupulus |

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

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Äpfel: | Birnen: |
| Anhalter (Lokalsorte) | Butterbirne |
| Baumanns Renette | Gute Graue |
| Winter-Goldparmäne | Pastorenbirne |
| Schöner von Boskoop | Alexander Lucas |
| Kaiser Wilhelm u.a. | Gräfin von Paris u.a. |

- | | |
|--|-------------------|
| Plummen, Zwetschen, Mirabellen: | Walnüsse: |
| EBläger Frühzwetsche | Esterhazy II |
| Große Grüne Reineclaude | Weinstberg 1 u.a. |
| Mirabelle von Nancy u.a. | |

- Wildobstarten:**
- Speierling (Sorbus domestica)
 - Holzäpfel (Malus sylvestris)

- 2.2 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten.
- 2.3 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 2.4 Entlang der Kreisstraße erfolgt nur eine sehr lockere Bepflanzung, um das anfallende Oberflächenwasser abfließen zu lassen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln 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 Die in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Böschung wird 2x jährlich gemäht (Abfuhr des Mähgutes).
- 3.3 Der in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte extensiv genutzte Wiesenstreifen entlang der Wetter wird als "Öffentliche Fläche" ausgewiesen und 2x jährlich durch die Stadt Bad Nauheim gemäht (Erste Mahd ab 15.6./Abfuhr des Mähgutes/keine Düngung bzw. Pflanzenschutzmittel). An der Gewässeroberkante werden einzelne 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. Eine über den derzeitigen Bestand (41 Gärten) weitere Parzellierung ist 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 oder ziegel-roten Farbtönen zu erfolgen.
6. **Baugestaltung**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen. Die Gartenhütten bzw. -lauben sind in einfacher Holzbaueise 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 landwirtschaftsrechtlichen Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

7. Einfriedlungen

Einfriedlungen sind als Holztaketten- 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 überbauten 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 Wiesenwege 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. Hinweis- 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 Denkmal-schutzbehörde 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 Teichen 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

Durch bauliche Maßnahmen dürfen die vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfriedungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße sichergestellt ist. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefärbten Regenwässer zugeleitet werden.

15. Grundwasser

Das Bohren bzw. Anlegen von Brunnen ist nicht statthaft.

16. Lärmmissionen

Im Plangebiet ist zeitweise mit einer Lärmbelastung durch den Betrieb des Sportplatzes zu rechnen.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanV 90),
- Hess., Bauordnung (HBO),
- Hess. Wassergesetz (HWG 1994)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht 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 Wetteraukreises - 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 26.11.97 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 0.6. 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 ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 0.6. 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 28.07.97 bis 28.08.97, parallel zur öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 0.6. 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 Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 0.6. 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 0.6. 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 unbeschädlich, 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 begründet, 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 Vermögensschädigungen 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 Vermögensschädigung eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 0.9. JUNI 2000
.....
(Rohde)
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
KLEINGARTENGEBIET
„AM SPORTPLATZ“
STADT BAD NAUHEIM

MABSTAB 1 : 1.000

N

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

STAND: FEBRUAR 1998