



Maßstab 1 : 200

Der Bebauungsplan Nr. 40 „In den nassen Wiesen“ mit Rechtskraft vom 10.01.1997 wird aufgrund des § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), wie folgt teilweise aufgehoben bzw. geändert.

**Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Fläche für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Grenze der Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier:

Sportanlage

Zulässig sind eine Spielfläche für Ballspiel (Beachvolleyball) inklusive erforderlicher Aufbauten sowie erforderlicher untergeordneter Nebenanlagen.

**Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Die im Bestand vorhandene Biotopstruktur (Bäume, Sträucher) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Bad Nauheim), inklusive Zugang  
 für erforderliche Wartung und Reparatur – unterirdisches Entwässerungsrohr

**Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone IV der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Bieberich/Ostflügel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

- Schutz von unterirdischen Leitungen**  
Bei der Herstellung und dem Betrieb der Sport- und Nebenanlagen sind die Vorschriften des Leitungsträgers zu beachten, so dass Gefährdungen der Leitung verhindert werden.
- Alllasten / Bodenkontaminationen**  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- Bergbau**  
Im Geltungsbereich ist in früherer Zeit Bergbau umgegangen, die Lage der bergbaulichen Arbeiten ist jedoch nicht bekannt. Es wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. könnten entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen sein.
- Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft**  
Ein bisher nicht erfolgter Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für den ursprünglichen Bebauungsplan soll kompensiert werden. Dieser Ausgleich wird über das Öko-Konto der Stadt Bad Nauheim erfolgen.

**Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung, z.B. 8,00 m

Alle übrigen bisherigen Festsetzungen werden mit dieser Änderung aufgehoben, dies gilt sowohl für den bisherigen Teilbereich 1 innerhalb und außerhalb des neuen Geltungsbereiches als auch für den Teilbereich 2 (Wetterinsel mit den Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft). Ebenso werden alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedigungen aufgehoben.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)

**Verfahren**

**Teilaufhebungs-/Änderungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 29.10.2009 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB teilweise aufzuheben bzw. zu ändern. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 02.07.10 bekannt gemacht worden.

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 12.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 12.07.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 09.12.2010 die Teilaufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2010 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 14.04.11



Witzel  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.11 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 26.04.11



Witzel  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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 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**

**TEILAUFBEBUNG UND ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40  
„IN DEN NASSEN WIESEN“**

CM



Stadt Bad Nauheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Parkstraße 36-38  
61231 Bad Nauheim

November 2010