EINBEZIEHUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
für den Bereich
"HINTER DEM DORNGRABEN"
im Stadtteil Steinfurth

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am . . . . . 2005 folgende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen bilden
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der ab 1. April 1993 geltenden Fassung (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert mit Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342, 353).

§ 1
Geltungsbereich der Satzung

(1) Die Satzung umfasst folgende, südlich der Straße "Am Dorngraben" gelegene Grundstücke: Gemarkung Steinfurth, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94, 95/1 und 95/2.
(2) Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in beiliegender Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 graphisch dargestellt.
Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Gegenstand der Satzung

Der in § 1 aufgeführte Geltungsbereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Steinfurth einbezogen.
Weiterhin werden im Folgenden gem. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung der Freiflächen getroffen.
Der Satzungsinhalt wird in der zugehörigen Begründung (siehe Anlage) erläutert.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Im Bereich der Satzung gelten die nachstehend genannten textlichen Festsetzungen sowie die in beiliegender Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 81 HBO.
Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

(2) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe der baulichen Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen gelten folgende Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO):
1. Maß der Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (§ 19 BauNVO)
   Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 (§ 20 BauNVO)
   Maximal zwei Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
2. Bauweise (§ 22 BauNVO): Einzelhäuser in offener Bauweise
3. Höhe der baulichen Anlagen über dem natürlichen Gelände (§ 18 BauNVO):
   Firsthöhe maximal 9,50 m (Oberkante First)
   Traufhöhe maximal 6,00 m (Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut)
4. Überbaubare Grundstücksfläche: Siehe Plan

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(3) Folgende gestalterische Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO einzuhalten:
1. Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen rot, (rot-)braun und anthrazit zulässig.

§ 4
Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die in dem Plan dargestellten Grünflächen "Anlage strukturreicher Hausgärten" sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen in strukturreicher Form zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pro Baugrundstück sind in dieser Fläche mindestens 2 sich mittel-kronig entwickelnden Gehölze (D >> 5 m) zu pflanzen.
Vorzugsweise sind Blumenwiesen (extensive Zierasen) anzulegen.
Der Anteil an Pflanzflächen für Gehölze muß mindestens 30 % der Fläche betragen.
Bauliche Anlagen aller Art inkl. Flächenbefestigungen sind nicht gestattet.
Einfriedungen sind durchblickbar mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit oder als Hecke anzulegen.
Zur Pflanzung dürfen nur heimisch standortgerechte Gehölze verwendet werden:
Pflanzenauswahl:
Bäume
Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche, Quercus robur (Stieleiche), Castanea sativa (Eßkastanie), Acer campestre (Feld-Ahorn), Obsbäume (Hochstämme und Halbstämme, alle Arten)
Sträucher
Crataegus (Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus (Hartriegel), Euonymus (Pfaffenhut) , Berberis (Berberitze) , Lonicera (Heckenkirsche), Viburnum (Schneeball)

(2) Die in dem Plan dargestellten Flächen "Anlage Streuobstwiese" sind mit Obstbaumhochstämmen heimischer Sorten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
An den im Plan dargestellten Kreissymbolen soll je 1 Hochstamm (möglichst heimischer) Obstsorten gepflanzt werden. Die Fläche darunter ist als Wiese anzulegen und regelmäßig zu pflegen (mind. jährlicher Schnitt und Abfuhr des Mähgutes).
Die Ausbringung von Dünger oder Pestiziden ist nicht gestattet.
Vorhandene Zierpflanzenbestände, Einfriedungen sowie Gebäude oder Gebäudeteile und Flächenbefestigungen sind zu entfernen.
Werden Einfriedigungen errichtet, so sind diese durchblickbar und für Kleinsäuger passierbar herzurichten (bei Zäunen aller Art mind. 15 cm Bodenfreiheit).
Abgängige Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.

(3) Die unter Absatz (1) und (2) genannten Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.
Ihre Umsetzung ist Genehmigungsvoraussetzung.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ergänzende Hinweise:

1. Archäologische Bodenfunde
   Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/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.

2. Altlasten
   Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Nauheim, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
   Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:
   1. Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844
   2. Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.

3. Heilquellenschutzgebiet
   Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen D und IV des Schutzgebiets für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984 S. 2352) sind zu befolgen.

4. Schutz bestehender Versorgungsleitungen
   Die bestehenden Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. März 2006

Witzel
(Bürgermeister)

Anlage :
Begründung

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Nach dem Stande vom 6.10.2005).

Landrat des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement
Friedberg, den 09. Jan. 2006

Im Auftrag
(Unterschrift)

AMT FÜR BODENMANAGEMENT FRIEDBERG BÜDINGEN

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 29.04.04 gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Dieser Beschluss wurde am 14.01.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 24. März 2006

Witzel
(Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.12.2004 durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. März 2006

Witzel
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 29.04.04 dem Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 34 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Der Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.01.05 bis einschließlich 25.02.05 gemäß § 34 Abs. i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 21. März 2006

Witzel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 23.06.2005 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle die Satzung während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 05. APR. 2006

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, sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei 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.

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entw. von Natur und Landschaft (BauGB § 9 (1) 20)
- Anlage strukturreicher Hausgärten
- Anlage Streuobstwiese

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- 3,50 Vermaßung in Meter

STADT BAD NAUHEIM

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
für den Bereich
"Hinter dem Dorngraben"

mit integriertem Landschaftsplan

Satzungs-exemplar
M.1:1.000
20. Mai 2005

ARCHITEKTURBÜRO ALFRED MÖLLER
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
GOETHESTRASSE 2 61231 BAD NAUHEIM
IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
BISCHOFF & HESS
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
UND PROJEKTPLANUNG
LUDWIG-RINN-STRASSE 14 35452 HEUCHELHEIM