Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

FESTSETZUNGEN GEMÄß PLANZEICHNUNG

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässige Firstrichtung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (in Metern)
- Grundstück
- Grundstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Dachneigung	Bauweise
max. Traufhöhe (TH) max. Firsthöhe (FH)	

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 i.V.m.§ 12 BauGB)

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind:

- Einzelhandel mit den Sortimenten Garten- und Campingmöbel und Zubehör mit maximal 800 m² Verkaufsfläche (VK). Das Randsortiment darf 5% der zulässigen VK nicht überschreiten.
- Warenauszeichnungsflächen
- Lager- und Logistikflächen
- Wohnflächen
- Büroflächen
- die für diese Nutzungen erforderlichen Nebenräume sowie Sanitäranlagen

Übrige zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 BauNVO sind unzulässig.

Gliederung nach Geschossen
(§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Wohnnutzungen sind nur im Ober- und Dachgeschoss zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig.

Alle übrigen unter Ziffer 1.1 zulässigen Nutzungen sind in allen Geschossen zulässig, sofern die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsdurchmischung (Wohnen und Gewerbe) gewahrt bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß — § 16 Abs.2, 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß — §§ 16 Abs.2, 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß der Traufhöhe sowie der Firsthöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen über Normal Null (NN).

TH_{max} Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter — § 18 BauNVO

FH_{max} Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter — § 18 BauNVO

Bezugspunkt

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Pultdächern ist die untere Traufilinie maßgebend. Bei Flachdächern entspricht der Traufhöhe die Höhe der Oberkante der Attika, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss entspricht abweichend die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der obere Schnittpunkt der Dachschenkel, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika). Bei Pultdächern ist die obere Traufe maßgebilch.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

a abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu max. 62 m sind zulässig. Die Abstandsflächen gemäß § 6 HBO sind einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen ist zulässig.

Die zu den Stellplatzflächen orientierten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um maximal 3 m überschritten werden.

1.5 Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „ St" festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Tiefgarage zulässig.

Sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenfugensteinen, herzustellen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

TGa Zu-/Abfahrt hier: Tiefgaragen- Zu- und Abfahrten
(§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der mit „TGa Zu- und Abfahrt" gekennzeichneten Fläche sind nur Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen zur Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht wahrnehmbar ist, zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen oder Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 l pro qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muss gedrosselt (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cbm/h) abgeführt werden. Darüber hinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.	Büroräume u.Ä.
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, für Schlafräume/Kinderzimmer den passiven Schallschutz nach den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV zu dimensionieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebaudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden, und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Berechnungen der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (2016), tags Gebäudehöhe/stadt

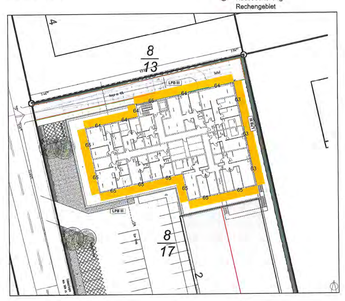
Darstellung Sm (LQ) (=Fensteranlagen OG) TAGESZEIT (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Schienenverkehr 2025
Strassenverkehr gem. Messung/Zählung
Gewerbe gem. RIW Mi 60 dB(A)
Tiefgarage gem. Prognose

56 ... < 61 LPB II
61 ... < 66 LPB III
66 ... < 71 LPB IV
71 ... < 76 LPB V
76 ... < 81 LPB VI

Punktquelle
Linienquelle
vert. Flächenquelle
Straße
Parkplatz
Schiene
Haus
Schirm
Bruchkante
Hausbeurteilung
Rechengebiet



Berechnungen der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (2016), tags Gebäudehöhe/stadt

Darstellung 5,0m (LQ) (=Fensteranlagen OG) TAGESZEIT (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Schienenverkehr 2025
Strassenverkehr gem. Messung/Zählung
Gewerbe gem. RIW Mi 60 dB(A)
Tiefgarage gem. Prognose

56 ... < 61 LPB II
61 ... < 66 LPB III
66 ... < 71 LPB IV
71 ... < 76 LPB V
76 ... < 81 LPB VI

Punktquelle
Linienquelle
vert. Flächenquelle
Straße
Parkplatz
Schiene
Haus
Schirm
Bruchkante
Hausbeurteilung
Rechengebiet

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünflächen– und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

Die Gestaltung der Außenanlagen wird in einem separaten Freiflächenplan dargestellt. Auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als geschlossene Kulisse auszuführen (Bepflanzung siehe Pflanzliste). Dabei sind auf je 75 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume (als Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen) sowie je 2 m² Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.

Fläche zum Anpflanzen von Hecken

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke (Bepflanzung siehe Pflanzliste) mit einer Höhe von bis zu 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Grünfläche / Vorgartenfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche / Vorgartenfläche ist als Rasenfläche mit Gehölzen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen, wie z.B. Mauern sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die in dem Freiflächenplan dargestellten Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbeschild) sowie erforderliche Zufahrten. Es wird auf den Freiflächenplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, verwiesen.

Standort zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze in gleicher Qualität zu ersetzen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut oder mit erforderlichen Zuwegen, Feuerwehr-/ Rettungsflächen, Stellplätzen überdeckt sind, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,5 m Stärke zu überdecken und zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen und Einfriedungen.

Die Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtlichen genehmigungsfreien Maßnahmen nach §§ 55 und 56 HBO.

2.2 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

2.3 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°. Eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung der Dächer ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune und Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

2.5 Technische Anlagen

Technische Anlagen (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, etc.) sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

Technische Anlagen sind vollständig in Anlehnung an die Fassade einzuhausen.

Ausnahmsweise sind Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen – ausgenommen hiervon bei Flachdächern – zulässig, sofern keine zusätzlichen technischen Aufbauten erforderlich sind und die Anlage nicht mehr als 2/3 der Dachfläche einnimmt.

2.6 Tiefgarage

Tiefgarage und Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Die Oberkante der Tiefgarage bzw. dessen Vegetationstragschicht darf an keiner Stelle über die Geländeoberfläche hinausragen.

Überdeckung / Begrünung

Die Überdeckungen der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist zu begrünen.

2.7 Werbeanlagen

Es sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Zwei mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen
- Drei Fahnen innerhalb der Vorgartenfläche
- Ein Hinweisschild innerhalb der Vorgartenfläche

Weitere als die oben festgesetzten Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig und dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Je Gebäude sind maximal zwei mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen die Größe von jeweils 6,4 m x 1,4 m nicht überschreiten.

Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen mit indirekter Beleuchtung zulässig.

Im Geltungsbereich sind maximal drei Fahnen mit einer Fläche von 1,5 m x 5 m zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten ist bis zu einer Höhe von 9,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig. Der Standort der Fahnenmasten ist dem Freiflächenplan zu entnehmen. Es wird auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen.

Im Geltungsbereich ist ein Hinweisschild mit einer Fläche von maximal 5 m² sowie einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Der Standort des Hinweisschildes ist dem Freiflächenplan zu entnehmen. Es wird auf den Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.8 Lichtquellen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky- Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper haben ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum auszustrahlen.

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m zulässig. Abgrabungen für Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen sind im erforderlichen Maß zulässig.

3. Hinweise

3.1 Ursprungsplan

Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Taubenbaum", der am 4. Juni 1993 rechtskräftig geworden ist, sind für den Geltungsbereich dieser Änderung nicht weiter anzuwenden.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Diese Bebauungsplanänderung wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird auf die Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

3.3 Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen ist auf bestehende Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen. Sollte der geplante Baumstandort mit dem Verlauf einer Leitungstrasse kollidieren, so sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einsatz porenraummarmer Verfüllstoffe im Rohr- oder Leitungsgraben, Einbau von Platten oder Folien im Leitungsgraben, Auswahl wurzelfester Rohrverbindung, etc.) vorzunehmen.

3.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone B2 (quantitativ) und in der Zone III B (qualitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 24.10.1984 wird hingewiesen.

3.5 Baugrund

Für den gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplan „Am Taubenbaum" sind unter quartärem Löß ebenfalls quartäre Sande und Kiese verbreitet, die mit mehreren Metern Mächtigkeit auf tertiärem Tonen, Sanden und Kiesen liegen. Gründungsarbeiten können wahrscheinlich ohne Sondermaßnahmen durchgeführt werden. Bei Kanälen und Leitungen ist jedoch die Erosionsanfälligkeit des Lösses zu beachten.

3.6 Archäologische Bodenfunde

Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetzt (HDSchG) dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Sollten bedeutende archäologische Funde auftreten, könnten durch Baumaßnahmen Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. In diesem Fall ist im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorzuschalten, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern; diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

3.7 Artenschutz

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (z. B. Niststätten von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

4. Pflanzliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 18/20 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn	Amelanchier	Felsenbirne
Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn	Buddleia	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus	Hartriegel
Fraxinus ornus	Blumenesche	Deutzia	Deutzie
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche	Hydrangea	Hortensie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Kolkwitzia	Perlmuttstrauch
Magnolia kobus	Baummagnolie	Lonicera	Heckenkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Philadelphus	Pfeifenstrauch
Tilia cordata „Rancho"	Winterlinde	Rosa	Rose
		Spiraea	Spiere
		Viburnum	Schneeball
		Weigela	Weigelie

5. Rechtliche Grundlagen

Diese Änderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 14.09.2017 bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.09.2017 bis einschließlich 30.09.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 14.09.2017 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 14.11.2017 gemäß § 13a BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.04.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2018 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 07. Mai 2018
Kreß
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11. Mai 2018 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 14. Mai 2018
Kreß
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 Anspruches herbeigeführt wird.

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Vierte vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Taubenbaum"

April 2018

M 1:500

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

Bearbeitung:
Brandt