

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN (S 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 GRZ (Grundflächenzahl)
4 GFZ (Geschossflächenzahl)

GE-E GEWERBEGEBIET (S 8 BauVVO) mit Nutzungseinschränkung...

DE HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (S 18 BauVVO)

Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

Table with 4 columns: Gewerbegebiet, bergseitig Traufhöhe max., felseitig Traufhöhe max., Firsthöhe über Traufhöhe max.

Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

GRUNDFLÄCHENZAHL (S 19 BauVVO) GRZ 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (S 20 BauVVO) GFZ 0,8

ZAHL DER VOLLGESchosSE (S 20 BauVVO) als Höchstgrenze, II

BAUWEISE, UBERBAUBARE UND NICHT UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

OFFENE BAUWEISE (S 22 Abs. 2 BauVVO)

BAUGRENZE (S 23 Abs. 3 BauVVO)

ZULASSIGE FIRSTRICHTUNGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNGEN DER GEBÄUDEAUSSENWÄNDE

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE SOWIE FÜR GARAGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (S 12 Abs. 6 BauGB)...

FLÄCHE FÜR STELLPLATZE

GRÜNFLÄCHE (S 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG

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

Gewerbegebiet = 30 %

REGENWASSERROCKHALTUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten...

PFLEGE VON VEGETATIONSFLÄCHEN

Die Vegetationsflächen sind intensiv ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Pflanzenbehandlungsmitteln zu pflegen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLATZE

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern...

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig...

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNG

Die Fläche mit besonderer Pflanzfestsetzung ist vollständig unversiegelt als Grünflächen anzulegen. Die Fläche ist als abgestuft, teilweise transparenter Waldrand mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen...

HEILQUELLEN-SCHUTZGEBIET

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III B (qualitativ) sowie teilweise in der Zone B2 und C (quantitativ) mit Verordnung vom 24.10.1994...

TEIL B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß S 9 Abs. 4 BauGB und S 81 HBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen...

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN (S 118 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG: Anemangrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sphärodächer mit mehr als 25° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch zu unterhalten sind...

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten...

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HOHE VON EINFRIEDIGUNGEN (S 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Züune und lebende Hecken als Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m auch in Kombination zulässig...

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLATZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSBEFRIEDIGUNGEN (S 119 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

GESTALTUNG DER STELLPLATZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN: Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig...

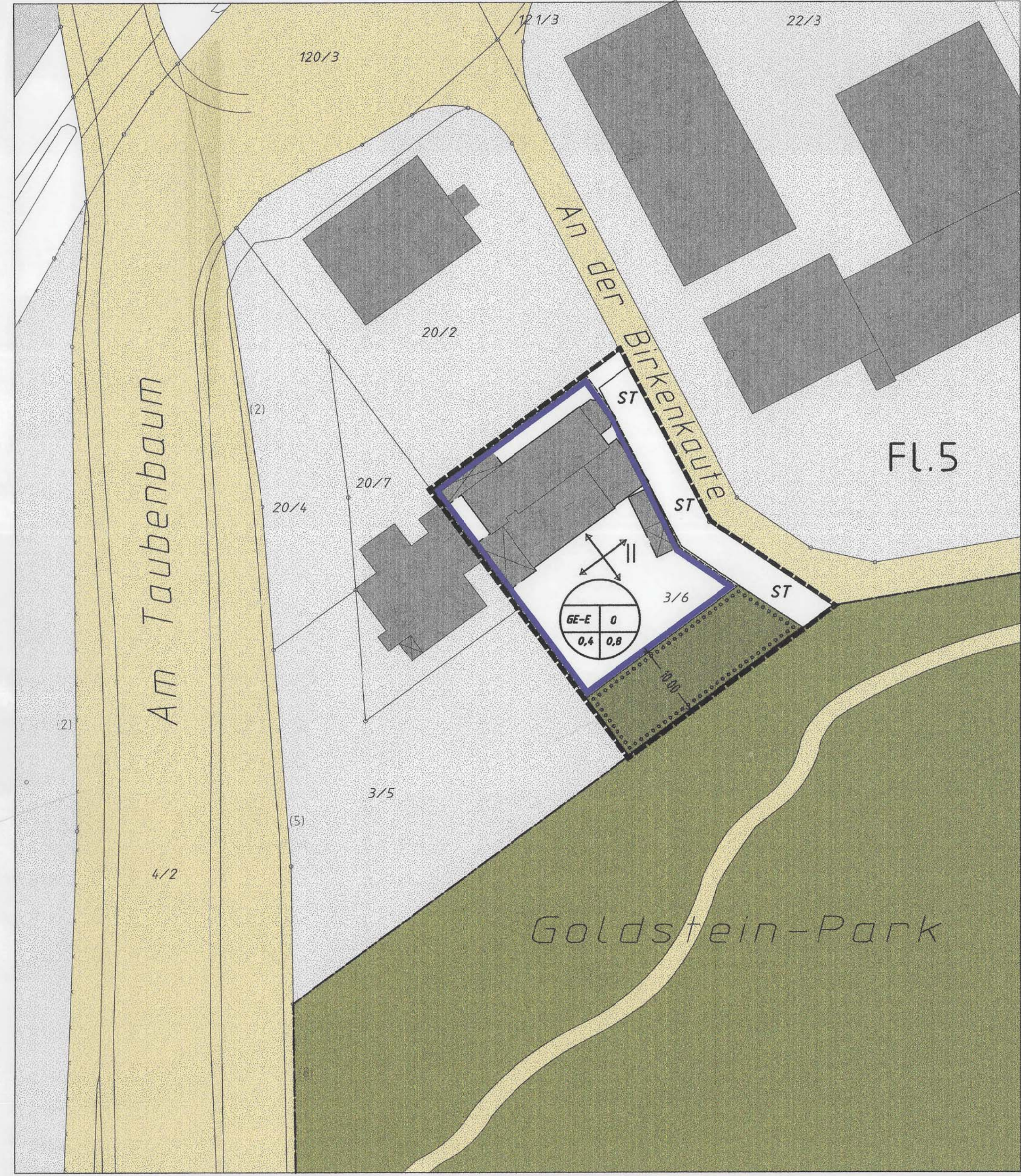
TEIL C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (S 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLEN-SCHUTZGEBIET: Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III B (qualitativ) sowie teilweise in der Zone B2 und C (quantitativ) mit Verordnung vom 24.10.1994...

TEIL D. HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER: FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER



Verfahren

ÄNDERUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.04.2005 gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §19 BauGB zu ändern.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 05.02.07. (Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die beteiligten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden durch Schreiben vom 07.06.2006 um Stellungnahme gemäß §13 BauGB in Verbindung mit §4 Abs. 2 BauGB gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 05.02.07. (Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.06.2006 bis einschließlich 03.07.2006 gemäß §13 BauGB in Verbindung mit §3 BauGB öffentlich ausgesetzt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2006 ersichtlich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 05.02.07. (Bürgermeister)

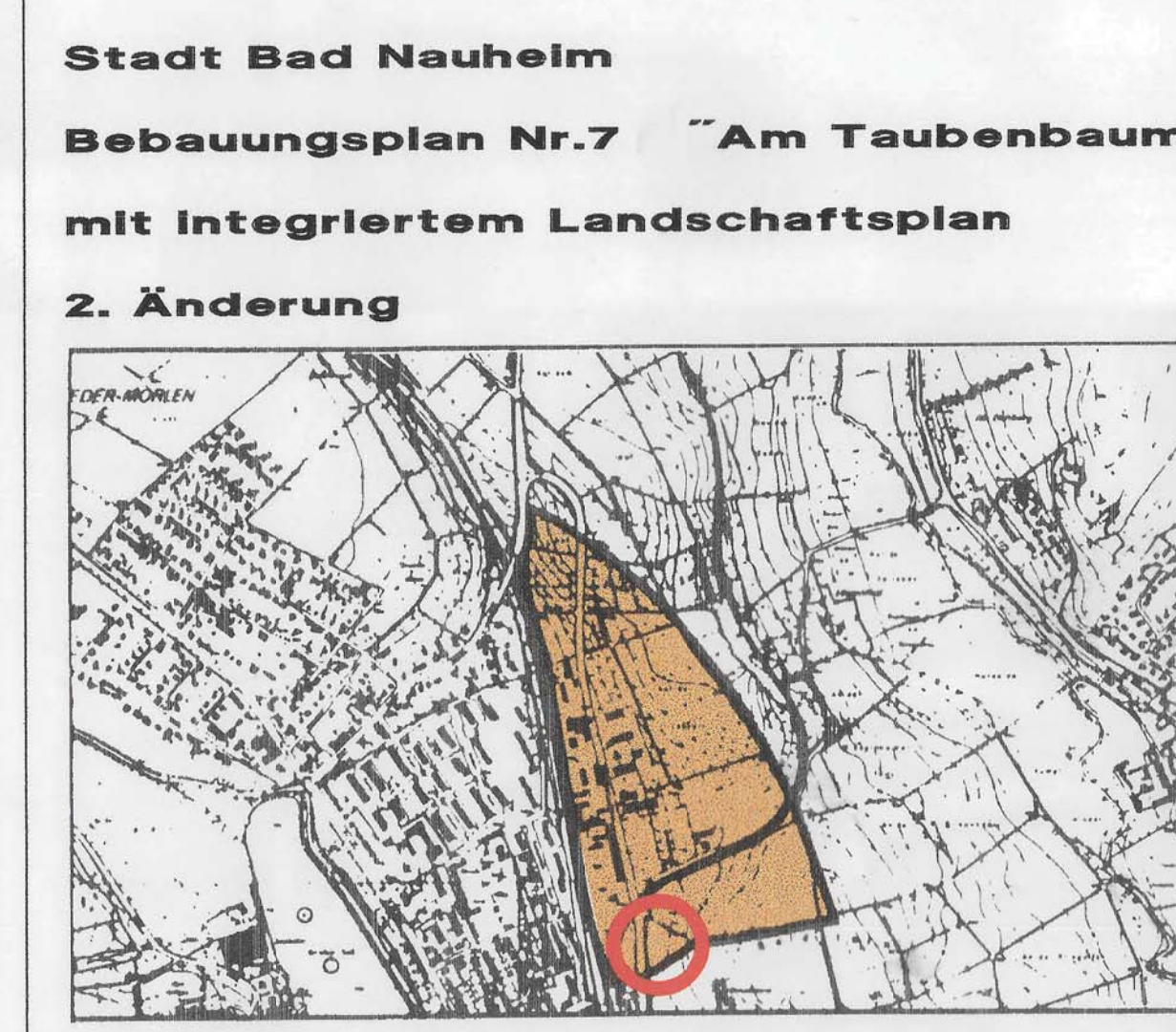
SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 12.10.06 die Änderung des Bebauungsplans gemäß §19 BauGB und §81 Hessische Bauordnung (HBO) als Sitzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 05.02.07. (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am 05.02.07 ersichtlich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim Bad Nauheim, den 20.02.07. (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

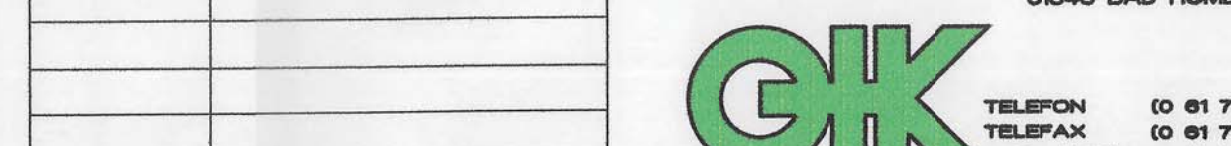


PLANDARSTELLUNG Bebauungsplan Nr.7 "Am Taubenbaum" 2. Änderung (gemäß §19 BauGB, vereinfachtes Verfahren)

Table with columns: PROJEKTNR, TITEL, BLNR, INDEX, PLAN, M 1/500, September 2007

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBE LÖCHENHAIN 6946 BAD HOMBURG

Table with columns: DATUM, ÄNDERUNG



Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HONatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung 5. September 1986 (GVBl. S. 262,270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. S. 434,439)

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 oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

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 Leistungsrechten und bei Sanktionen für Befolgungen, 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 Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

Übereinstimmungsvermerk

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

Amt für Bodenmanagement Büdigen Friedberg, den 30.01.2007 (Unterschrift)

