

FESTSETZUNGEN GEMÄß PLANZEICHNUNG

Sonstige Darstellungen

- 1.1.1 Bemessung (in Meter)
- 1.1.2 Höhenmesspunkt für Festsetzungen (Kanalschleifen)
- 1.1.3 Grundstück
- 1.1.4 Grundstücksnr.
- 1.1.5 Gebäude mit Hausnummer

Nutzungsabgabe

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundfläche	Vollgeschosse
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

Nutzungsabgabe

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzten Bauweise nicht überschritten werden.

Vollgeschosse

- III Anzahl an Vollgeschossen, als Höchstmaß § 20 BauNVO
- III Anzahl an Vollgeschossen, zwingend § 20, 16 Abs. 4 BauNVO
- FH Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
- TH Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter § 18 BauNVO

WA 1 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 3 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 4 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 5 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 6 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 7 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 8 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 9 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 10 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 11 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 12 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 13 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 14 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 15 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 16 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 17 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 18 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 19 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA 20 Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO

Algemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienendes Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind: Betriebe des Betriebszweckes, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze § 23 BauNVO

Die Umschreibung von Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Vorläufer, Eingangsreppen) um maximal 0,50 m zulässig, beschränkt auf höchstens 1/4 der Gebäuhöhe. Baugrenze zur Errichtung von Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen ist zulässig.

Baulinie § 23 BauNVO

Die Überschreitung von Baulinien ist nicht zulässig.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Tiefe der östlichen seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, die sich innerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen Flächen befinden, auf der Gemeindegrenze zum Nordost ist wie auf 0,63 m festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. §§ 12 Abs. 4, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Fläche für Stellplätze

Stellplätze

Örtliche Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradboxen und Müllboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht wesentlich in Erscheinung treten.

Innerhalb des Vorgartenbereiches – Fläche zwischen Verkehrsfläche und angrenzender Baugrenze bzw. Baulinie – sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmerückgewinnung integrieren, Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern.

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Innerhalb der als Gemeinbedarf 'Schule' gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen. Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt wird, zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarffläche 'Schule', sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck dienen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Befestigung von Grundstücksflächen

Boden, als geschütztes Element der Baugrenze, ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserwirtschaftliche Belange gelten bzw. wasserdurchlässige Baugrenzen sind: Entwässerungssysteme, die einen Anteil von mindestens 20% und Einfüllabstufungen wie z.B. wassergetriebene Wegebänke.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

(hier z.B. Lärmpegelbereich III)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedingten Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe Juli 2016 einzuhalten. Nach außen ausstrahlende Schallschuttmassive sind so zu konstruieren, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R _{tr,w} in dB	erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R _{tr,w} in dB	Bemessungswert für die Außenbauteile in dB	Bemessungswert für die Außenbauteile in dB
I	42	42	42	42
II	45	45	45	45
III	47	47	47	47

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' – Teil 1, Ausgabe Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg. DIN Deutsche Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raums zur Grundfläche des Raums nach folgender (35) der DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor K₁ zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den genannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn die resultierenden Schalldämm-Maße durch die Verwendung von Lärmquellen abgestimmt oder den Lärmquellen abgewandt sind. In den Bereichen östlich der Flankfurter Straße sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Gärten, Freizeite- und Balkone nur dann zulässig wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Verkehrsmittelbelastung durch den Verkehr im Bereich der Balkone die Verkehrsmittelbelastung durch den Verkehr im Bereich der Balkone nicht überschreitet.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Inhalt für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauNVO)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, soweit die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überschritten wird, durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind erforderliche Wege / Zuführung und Zuführen im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Je 100 m² Vorgartenfläche – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – ist innerhalb dieser Fläche entlang der Flankfurter Straße 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume müssen vollstündige Minusanzwüchsen erdteilen. Solitärbäume aus extra weitem Stand, z.Bv. Stammumfang 30-35 cm, sind zulässig.

Anpflanzung und Erhalt von Heckzäunen

Entlang den östlichen Grundstücksgrenzen ist die Anlage von Heckzäunen (vgl. Pflichten) vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen

(§ 9 HBO)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Besondere Gefahr sind fälliger zu behandelnde, Abgänge sind durch einen amtlichen Nachbarn und -größe zu ersetzen.

Für alle Bäume gilt:

- Bäume sind, soweit möglich, auf Dauer zu erhalten. Bei Fällung oder Abgang sind diese zu ersetzen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einer Vegetationsdecke von mindestens 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberseite der tieferliegenden bzw. dessen Vegetationsdecke darf nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

Dachbegrünung

Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 6°, ab einer Mindestgröße von 10,00 qm, sind extensiv zu begrünen. Dabei ist die Begrünung durch einen amtlichen Nachbarn und -größe zu ersetzen. Untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauNVO)

Bei nicht begrüntem Dachflächen ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Regenwasser ist in einem Behälter zu sammeln und muss mindestens 20 l / qm nicht begrünter Dachfläche in einem Behälter gesammelt werden. Die Zisterne ist nach § 21 HDStG unter Beachtung der Bestimmungen der DWA 104 zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Abflussrohr an der Außenwand zu versehen und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Erneuerung der Bestandnutzungen

(§ 1 Abs. 16 BauNVO)

Für bestandskräftige bauliche Anlagen auf dem Grundstück Flur 6, Flurstück 74/10 ist eine Erneuerung der vorhandenen und genehmigten Nutzungen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m mit ausschließlich standortgerechten und geläutspezifischen Laubbäumen.
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,15 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Entlang der östlichen Grenze sind Hecken und Strauchhecken mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten sowie offene Zäune (Dachziegel, Stabgitter, Streckmetall) bis zu einer Höhe von 1,50 m, auch in Kombination, zulässig.

Verwehungen

(§ 9 HBO)

Verwehungen sind nur an der Seite der Leistung und nur auf der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig. Verwehungen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem Hauptkörper errichtet werden. Verwehungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Je Betrieb sind lediglich eine Werbeanlage sowie ein Hinweisschild, letzteres unter 0,8 m² zulässig. Verwehungen dürfen eine Größe von 1,5 m² je Hauptkörper nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Verwehungen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angeordnete Bemalungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Verwehungen mit wechsellichtem oder bewegtem Licht, Laserstrahlengängen, in der Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schraubwälder sind nicht zulässig. Verwehungen sind mit einem Mindestmaß an Licht, Laserstrahlengängen, in der Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schraubwälder zu vermeiden. Verwehungen sind mit einem Mindestmaß an Licht, Laserstrahlengängen, in der Himmel strahlende Lichtanlagen sowie bewegliche Schraubwälder zu vermeiden.

Bergwerksgelbentum

Das Gebiet wird auf Kohlenzwecke verliehenem Bergwerksgelbentum überdeckt. Der Bergbau ist liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausdehnung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Ausdehnung für CO₂ befinden, sollten insbesondere bei Bauarbeiten in unvorhergesehenen Funden und in geeigneter Weise zu schützen. Während Abbrucharbeiten, die oberirdige und wenig in den Boden eingreifende Hallen oder Flächenverschiebungen betreffen sowie beim Baubetrieb in noch nicht überbauten Flächen, ist eine entsprechende Fachfirma durchzuführen. Die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem überwachenden Archologen durchzuführen. Bei Auftreten von archäologischen Resten muss dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt werden, diese zu dokumentieren und zu bergen. Die Kosten sind gemäß § 18 HDStG vom Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

Altlasten / Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und Altlasten festgestellt, ist der Auftraggeber verpflichtet, die Altlasten für Mensch und Umwelt auszuheben. Ist umgeben das Grundstück, die nächste Polizeistelle oder der Altlastwirtschaftsreferat des Weiterverkehrs zu informieren. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entsorgung einzustellen. Aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie ist eine frühzeitige Beurteilung und Abschätzung der geplanten Maßnahmen auf den Altlasten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Regensburg, West, erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen folgende Punkte geklärt werden:

- Es ist sicherzustellen, dass durch Neubau- oder Umnutzungen erforderliche Sanierungen oder Sicherungen nicht behindert oder beeinträchtigt werden.
- Vorhandene Grundwasserstände und Brunnen sind zu erhalten. Baubedingt unumgängliche Rückbauten von Grundwasserständen sind mit Vorkehrungen für Ersatzstellen und bei ersetztem Grundwasserstand mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Regensburg, West, abzustimmen.
- Auf den Altlasten sind bereits Belastungen bekannt, die im Falle von Baumaßnahmen Auswirkungen z.B. auf den Arbeitsschutz, Ableitungsanlagen und Grundung haben. Es liegen bereits Ergebnisse von Untersuchungen vor. Es empfiehlt sich, das Vorgehen mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 abzustimmen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist bei Errichten in das Grundwasserbelastung mit einer Abreinigung des Grundwassers zu rechnen.

Erdarbeiten sind von einem Altlastenbereich qualifizierten und fachkundigen Gutachter zu überwachen und gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt – Dezernat 41.5 zu dokumentieren.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der möglichen Belastungen des Bodens, sind die Möglichkeiten der Niederschlagsbewirtschaftung im Rahmen eines Bodengutachtens zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt abzustimmen.

Grundwasser

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, ist aufgrund der Nähe zur Ausweisung des Grundwassers als Gebäude (gestaltete Tiefgaragen) Auswirkungen von geplanten Gebäuden auf das Grundwasser nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch ein entsprechendes Gutachten diese wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu prüfen.

Artenschutz

Selten Acker- / Rodungsrelikte in der Zeit von 15. März bis zum 15. Oktober des jeweiligen Jahres erfolgen, ist eine artenschutzrechtliche Abs. 1 BauNVO im Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauNVO durchgeführt.

Unterstützung der Öffentlichkeit über die öffentliche Zeile und Zeile sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde mit Begründung bei der Zeit vom 21.06.2017 bis einschließlich 23.07.2017 gemäß § 13a BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2017 etabliert bekannt gemacht.

Beauftragte der Behörde und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind über die öffentliche Auslegung und im Stellungnahme gebeten. Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2017 etabliert bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 18.10.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO und § 13a BauNVO ermahnt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO und § 81 HBO als Sitzung beschlossen.

Aufstellung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Plan mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO am 2.6. Feb. 2018 ersichtlich bekannt gemacht, 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 2.6. Feb. 2018

Verordnung von Verordnungen oder Formvorschriften

Eine Verordnung in der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichnen Verfahren und Formvorschriften, der Vorschriften über das Vornamen des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauNVO) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) sind gemäß § 215 BauNVO ersichtlich, 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 begründet soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauNVO kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauNVO (Vertrauensschutz, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Aufhebung einer zivilrechtlichen Nutzung) besondere Entschädigung bei Änderung eingetretene sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch bekräftigen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsberechtigter ist, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögenssachverhalte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO im Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauNVO durchgeführt.

Unterstützung der Öffentlichkeit über die öffentliche Zeile und Zeile sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde mit Begründung bei der Zeit vom 21.06.2017 bis einschließlich 23.07.2017 gemäß § 13a BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2017 etabliert bekannt gemacht.

Beauftragte der Behörde und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind über die öffentliche Auslegung und im Stellungnahme gebeten. Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2017 etabliert bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 18.10.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO und § 13a BauNVO ermahnt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO und § 81 HBO als Sitzung beschlossen.

Aufstellung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Plan mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO am 2.6. Feb. 2018 ersichtlich bekannt gemacht, 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 2.6. Feb. 2018

Verordnung von Verordnungen oder Formvorschriften

Eine Verordnung in der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichnen Verfahren und Formvorschriften, der Vorschriften über das Vornamen des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauNVO) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) sind gemäß § 215 BauNVO ersichtlich, 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 begründet soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauNVO kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauNVO (Vertrauensschutz, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Aufhebung einer zivilrechtlichen Nutzung) besondere Entschädigung bei Änderung eingetretene sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch bekräftigen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsberechtigter ist, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögenssachverhalte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO im Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauNVO durchgeführt.

Unterstützung der Öffentlichkeit über die öffentliche Zeile und Zeile sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ersichtlich am 31.01.2017 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde mit Begründung bei der Zeit vom 21.06.2017 bis einschließlich 23.07.2017 gemäß § 13a BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2017 etabliert bekannt gemacht.

Beauftragte der Behörde und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind über die öffentliche Auslegung und im Stellungnahme gebeten. Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2017 etabliert bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 18.10.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO und § 13a BauNVO ermahnt, über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO und § 81 HBO als Sitzung beschlossen.

Aufstellung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Plan mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO am 2.6. Feb. 2018 ersichtlich bekannt gemacht, 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

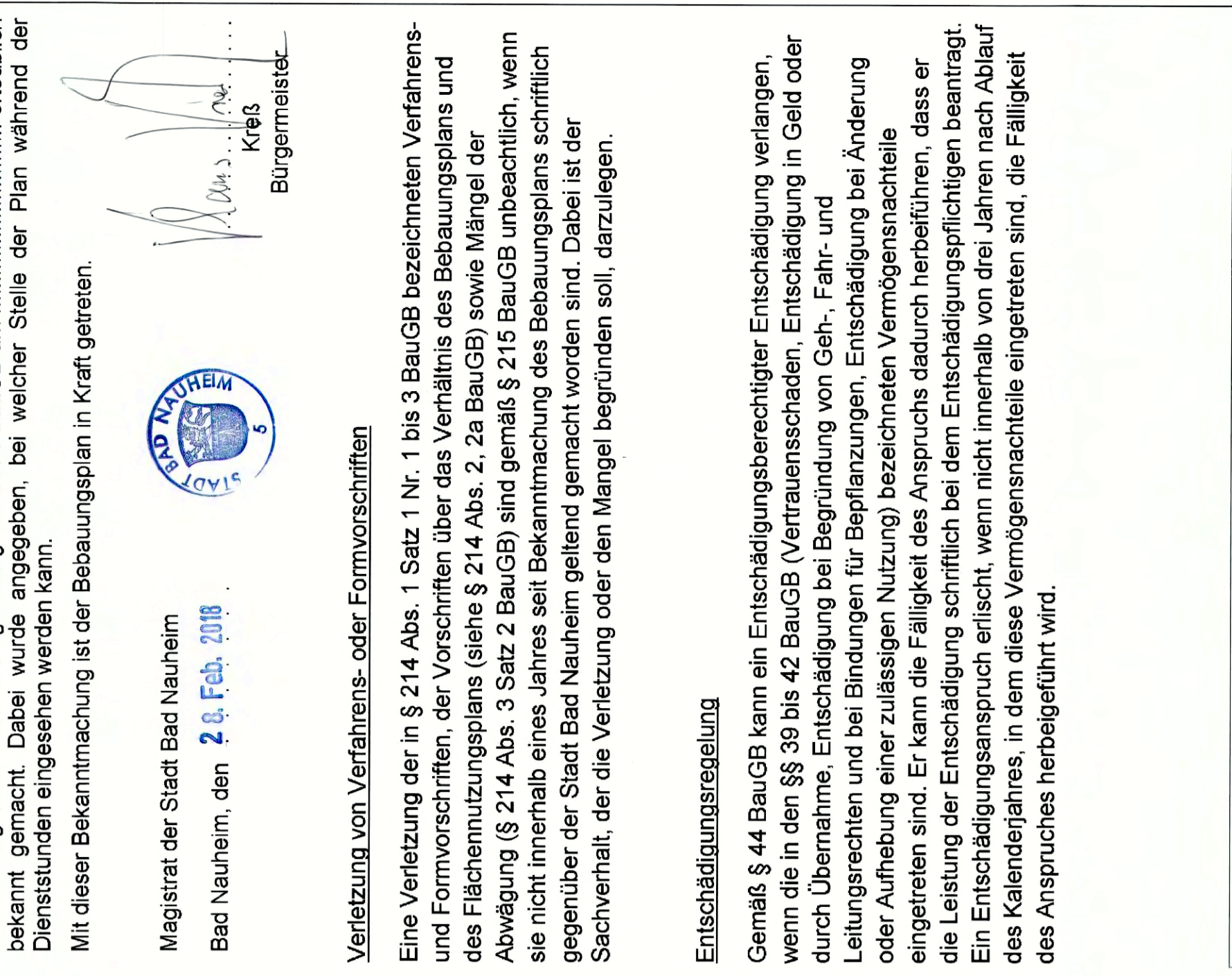
Bad Nauheim, den 2.6. Feb. 2018

Verordnung von Verordnungen oder Formvorschriften

Eine Verordnung in der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichnen Verfahren und Formvorschriften, der Vorschriften über das Vornamen des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauNVO) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) sind gemäß § 215 BauNVO ersichtlich, 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 begründet soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauNVO kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauNVO (Vertrauensschutz, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Aufhebung einer zivilrechtlichen Nutzung) besondere Entschädigung bei Änderung eingetretene sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch bekräftigen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsberechtigter ist, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögenssachverhalte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Bodestraße"

BAD NAUHEIM
Die Gemeinde

Beauftragte der Behörde

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Flankfurter Straße 39 - 38
61231 Bad Nauheim

Februar 2018
M 1:1.000

RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetz (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung 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)

Baumzonenverordnung (BaumZO)

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)

Planzonenverordnung (PlanZO)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Städtische Baugordnung (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)

Städtische Gemeindeordnung (LGO)

In der Fassung vom 7. März 2006 (GVBl. 2006 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Städtisches Wasserversorgungsamt (WVG)

In der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2015 (GVBl. S. 338)

RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetz (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung 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)

Baumzonenverordnung (BaumZO)

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)

Planzonenverordnung (PlanZO)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Städtische Baugordnung (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)

Städtische Gemeindeordnung (LGO)

In der Fassung vom 7. März 2006 (GVBl. 2006 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Städtisches Wasserversorgungsamt (WVG)

In der Fassung vom 14. Dezember 20