

Datengrundlage:  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

A Teilbereich (Buchstabe als Beispiel) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Zugang Saline Treppe für einen Zugang zum ehemaligen Salinengebäude

Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ersten Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Nutzungen innerhalb eines Gebäudes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Lft Fläche für Außenanlagen Luft-Wärmepumpen

St Fläche für Stellplätze

Hinweise auf rechtskräftige Festsetzungen gem. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Ehemalige Saline"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

12 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

FH Firsthöhe Bestandsgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

unterirdisch, geplant

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

Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Planarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Gebäude Bestand

Gebäude geplant

Mauer Bestand

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I, S. 2414) i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig.

Zulässig sind:

- Im Gebäudeteil A
    - Gewerbebetriebe, die der Aufbereitung, Präsentation von Oldtimern (Autos und Motorräder) dienen,
    - Stellflächen für Oldtimer (Autos und Motorräder),
    - Räume für Veranstaltungen und kulturelle Ausstellungsflächen,
    - die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume sowie Sanitäranlagen.
  - Im Gebäudeteil B
    - Büroflächen.
- In den Gebäudeteilen A und B
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

Zweckbestimmung:

Lft Flächen für Außenanlagen der Luft-Wärmepumpe

Außenanlagen (Lüftungsanlagen) von Luft-Wärmepumpen sind nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Außenanlagen für Luft-Wärmepumpen „Lft“ festgesetzten Flächen mit einer Grundfläche von maximal ca. 19,5 m² (11,5 m x 9 m) zulässig. Die Anlagen sind vollständig einzuhäusen. Die Firsthöhe (inkl. Einhausung) darf 2 m, gemessen ab OK Gelände, nicht überschreiten. Als Material der Einhausung ist Stahl (Farbe Anthrazit) zu verwenden. Die bestehende Natursteinwand ist bei der Errichtung der untergeordneten Anlagen zu berücksichtigen und auf Dauer zu erhalten.

St Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzten Flächen zulässig.  
Auf der westlichen Stellplatzfläche, zwischen der Straße „Am Goldstein“ und der ehemaligen Saline, ist der ursprüngliche Verlauf des abgebrochenen Kohlebunkers mit gestalterischen Mitteln bei der Oberflächengestaltung kenntlich zu machen.  
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Zugang Saline

Innerhalb der mit „Treppe“ gekennzeichneten Fläche ist nur eine für den Zugang zum Erdgeschoss des ehemaligen Salinengebäudes notwendige Treppenaufgang zulässig. Die Höhe der Treppe darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OKFB) des ehemaligen Salinengebäudes (Teilbereich „B“, ehemalige Salzlagerfläche) nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieser Höhe durch notwendige Geländer (Absturzicherung) ist zulässig. Das Geländer der Treppe ist in Stahl (Farbe Anthrazit) herzustellen.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile 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:

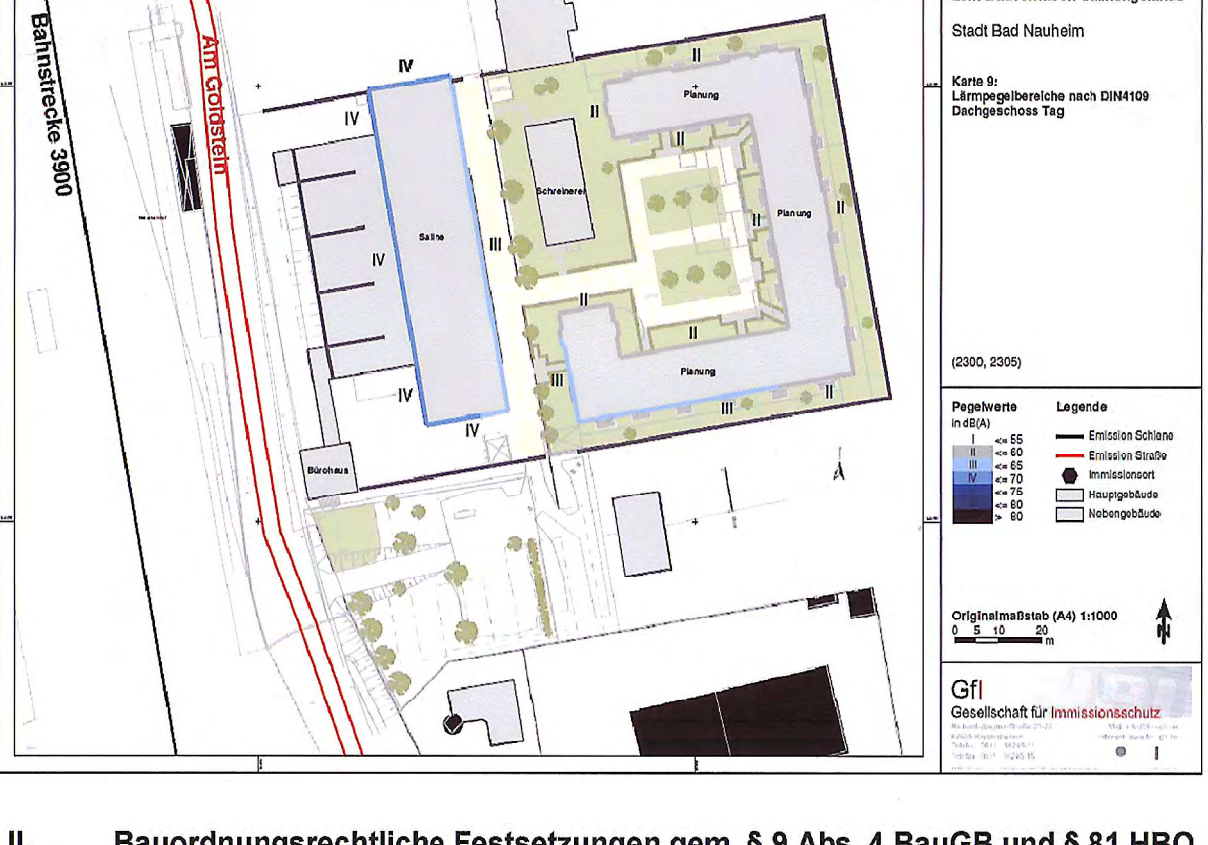
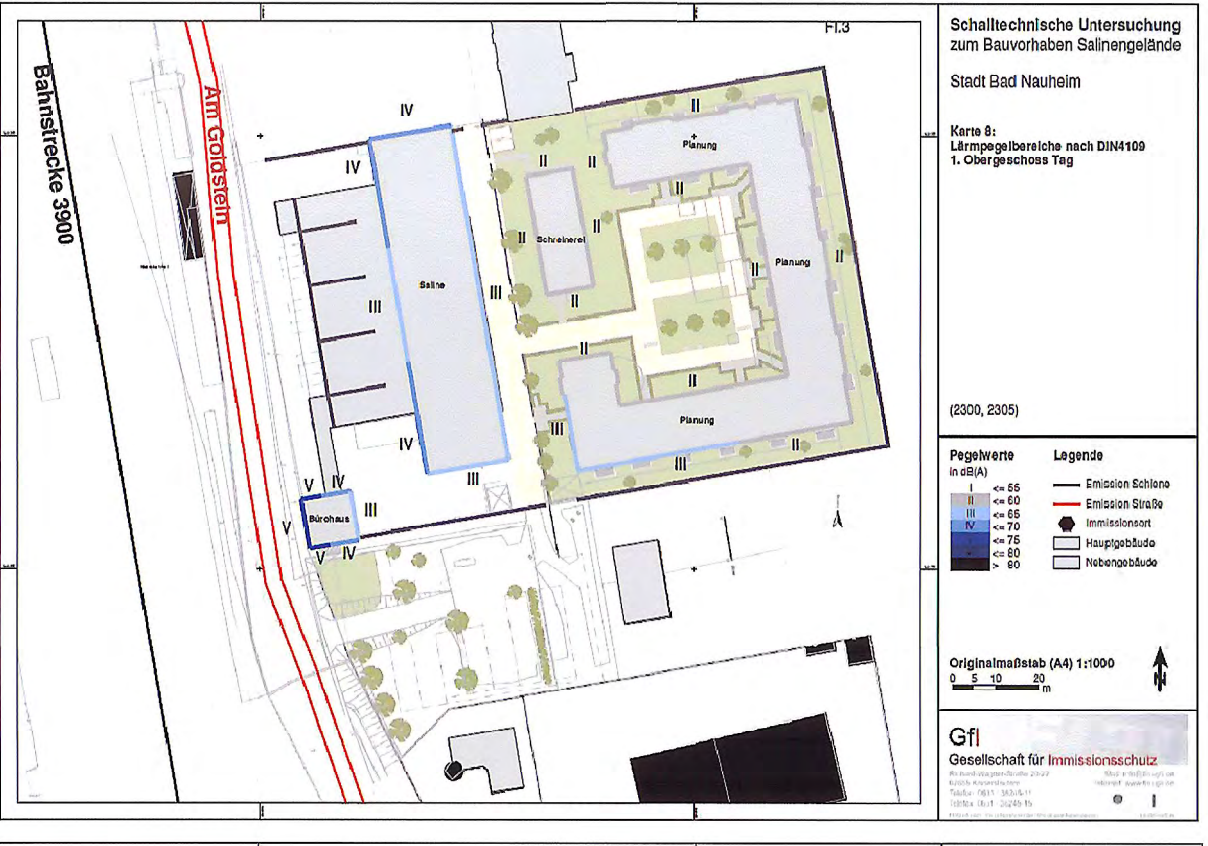
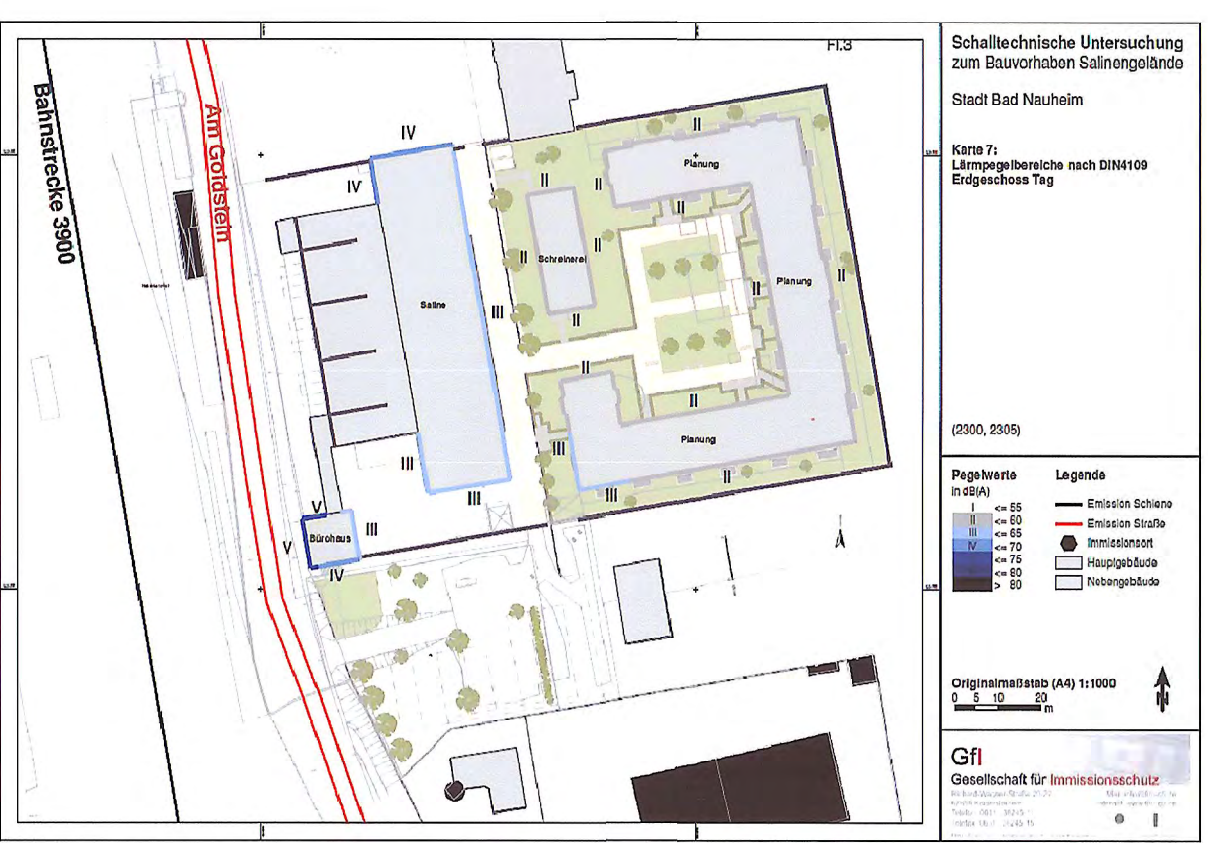
Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ in dB
II	30
III	30
IV	30
V	40

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 Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

6. Technische Anlagen und Aufbauten

Auf Dachflächen sind technische Anlagen und Aufbauten (Antennen, Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen, etc.) unzulässig.

7. Hinweise auf rechtskräftige Festsetzungen gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Saline“

Alle übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin fort. Im Folgenden werden auszugswise die wichtigsten Festsetzungen dargestellt:

7.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Schreinerei kann die festgesetzte Firsthöhe, z. B. aufgrund von Umbauten wegen erforderlicher energetischer Sanierung und für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz sowie zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse um maximal 0,55 m überschritten werden. Die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der ehemaligen Saline kann aus selbigen Erfordernissen um 0,30 m überschritten werden. Die Umbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen. Kamine dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,00 m überschreiten.

Höhenbezugspunkt  
Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 167,73 m ü.N.N.

Textliche Festsetzungen

7.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudehöhe kann 50,00 m überschreiten.

7.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 81 HBO)

Fassadengestaltung  
Die Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Änderungen haben sich in die historische Fassadengestaltung einzufügen. Die Fassade der ehemaligen Schreinerei ist, auch nach erforderlichen Maßnahmen zum Wärmeschutz, in ihrer ursprünglichen Gestalt wieder herzustellen.

Die Gestaltung der Fassaden ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.  
Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Fenster

Die Fenster der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Ist eine Erneuerung unumgänglich, so sind neue Fenster den historischen Fenstern anzupassen.  
Die Gestaltung der Fenster ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim festzulegen.

Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Nauheim zulässig.  
Es wird auf die Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

7.4 Hinweis zum Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.  
Zusätzlich sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten zu beachten:

- Die Erdarbeiten sind durch ein sachkundiges Institut/Untersuchungsbüro/ Labor zu beauftragen.
  - Werden bei den Erdarbeiten bisher unbekanntes Auffälligkeiten oder Verunreinigungen festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies sofort dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) mitzuteilen.
  - Im Zuge der Bauarbeiten eventuell freigelegtes, verunreinigtes Bodenmaterial, von dem weitere Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten oder das Grundwasser verlagert werden können, ist während und nach den Ausbaurbeiten vor Niederschlag zu schützen bzw. sichern.
  - Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung (derzeit: 15.05.2009) zu beachten.
  - Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Dokumentation zu erstellen, in der die durchgeführten Maßnahmen, Lagepläne und Analyseergebnisse enthalten sind.
- Der Bericht ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I, S. 459)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (GVBl. I, S. 1724)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3630), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (GVBl. I, S. 2749)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Aufstellungsbekanntmachung zum 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 10.12.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbekanntmachungs gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Unterzeichnung der Öffentlichkeit und Möglichkeit zur Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	am 12.12.2015
Unterzeichnung der Öffentlichkeit und Möglichkeit zur Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt	vom 14.12.2015 bis 18.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Anträgen	vom 18.12.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	am 23.12.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt	vom 04.01.2016 bis 22.01.2016
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am 25.02.2016

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 26. Feb. 2016  
Armin Häuser, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27. Feb. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 29. Feb. 2016  
Armin Häuser, Bürgermeister



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 64 "Ehemalige Saline"