



Gemarkung Bad Nauheim  
Flur 2  
Maßstab 1:500  
F.366/85

Zeichnerische Festsetzungen	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (101) BauGB
WB Besondere Wohngebiete § 9(101) BauGB § 4a BauNVO	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (101) BauGB
GFZ 1,6 Geschosßflächenzahl § 9(101) BauGB § 16 BauNVO	
GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 9(101) BauGB § 16 BauNVO	
TH max Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze der Traufhöhe § 9(101) BauGB § 19 BauNVO	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (102) BauGB
Baulinie (für oberirdische bauliche Anlagen) § 9(102) BauGB §§ 22,23 BauNVO	
Baugrenze (für oberirdische bauliche Anlagen) § 9(102) BauGB §§ 22,23 BauNVO	
Baulinie (für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche/ Tiefgarage) § 9(102) BauGB §§ 22,23 BauNVO	
Baugrenze (für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche/ Tiefgarage) § 9(102) BauGB	
Ausrichtung des Mansardwalmdaches § 9(2) BauGB §§ 22,23 BauNVO	

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (101) BauGB	▼ Ein- und Ausfahrt
	private Verkehrsflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (102,25) BauGB	● Bäume (Erhaltung) § 9(1025) BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	XXX Ungrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts § 9(1024) BauGB
	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(10) BauGB
<b>Sonstige Darstellungen</b>	4/7 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	8.00m Bemaßung
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9(6) BauGB

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**  
Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im besonderen Wohngebiet (WB) gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 als Maximalwert.  
Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird über die allgemein zulässige erweiterte GRZ von 0,6 hinaus durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer erweiterten GRZ von 0,8 zugelassen.  
Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt.  
Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen ist OKRF Erdgeschoß Altbau. Bei Mansarddächern wird die Festsetzung auf die unterste Traufhöhe (Traufe des steil geneigten Dachteiles) bezogen.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Baugrenzen dürfen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern die Überschreitung nicht mehr als 40 % der Länge der Fassadenseite einnimmt. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Maximalzahl der Stellplätze in der Tiefgarage beträgt 56.
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist die Unterseite der Tiefgaragendecke über dem Einfahrtbereich mit schallabsorbierenden Deckenplatten zu verkleiden.  
Durch verkehrsordnende Maßnahmen (Beschilderung) ist die Einfahrtgeschwindigkeit von Fahrzeugen in die Tiefgarage auf 10 km / h zu beschränken.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Verbindungsbaukörpern sind Mansardwalmdächer vorgeschrieben (siehe Planzeichnung).  
  
Für die Dacheindeckungen sind zulässig: Naturschiefer und Metall, in den Färbungen grau bis anthrazit.  
  
Die Oberfläche der Hauptfassaden ist in einem Glattputz auszuführen. Die im Farbleitplan der Stadt Bad Nauheim festgesetzte Farbgebung muß übernommen werden.  
  
Die Verkleidung der Fassaden mit Blech, glänzenden, polierten oder geschliffenen Werkstoffen, glasierten Keramikplatten, Asbestzementplatten, Mosaik, Glas, Kunststoff oder die Verwendung ähnlich wirkender Materialien ist unzulässig.  
Klapp- und Rollläden sowie Sonnenschutzlamellen und Markisen müssen auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt werden.  
Für Fenster sind hochstehende Formate zu verwenden.  
Fenster- und Türrahmen aus hochglänzendem Material sind unzulässig.  
  
Die vorgenannten Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für Neubauten.
- Die Gestaltung von privaten Kinderspielflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Bei der Gehölzauswahl ist darauf zu achten, keine giftigen Arten zu verwenden.
- Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
Garagengeschosse sind ganz unter Erdgleiche zu legen. Dort, wo sie nicht überbaut sind, sind sie mit mindestens 0,30 m Substratauflage (zusätzlich zu konstruktiven Erfordernissen) zu versehen und intensiv zu begrünen.
- Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr.5 HBO)**  
Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 3. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone II (qualitativ) und Zone B1 (quantitativ) des durch Verordnung vom 24.10.1984 (StAnz. S. 2352) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Bad Nauheimer Heilquellen. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen sind einzuhalten (siehe § 3 der Verordnung).

**3.2 Denkmalschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil einer Gesamtanlage, die nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt worden ist.  
Die äußere Gestaltung des Einzelkulturdenkmals ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 4. Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- Erdaushub**  
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist auf eine ggf. vorliegende geogene Schwermetallbelastung (Arsen, Zink) zu untersuchen. Werden Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAAltStG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Bergwerksfelder**  
Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure und einem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld überdeckt. Eigentümerin der beiden Bergwerksfelder ist das Land Hessen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

### VERFAHREN

#### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Friedberg, den **22. Sep. 1999**  
  


#### EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Beschluß zur Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 22.10.99... gefaßt.

Der Einleitungsbeschluß wurde am 21.01.99... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 21.09.99...  
  


#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.01.99. bis 10.02.99... durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.01.99... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 21.09.99...  
  


#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 11.05.99... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 31.05.99... bis einschließlich 01.07.99... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.05.99... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 21.09.99...  
  


#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 16.09.99... gem. § 10 BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 21.09.99...  
  


#### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.99... ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 23.09.99...  
  


#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,
- Mängel der Abwägung

sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr.1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr.2 innerhalb von sieben 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.

#### ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

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.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Bad Nauheim, den 23.09.99...  
  


Stadt Bad Nauheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# "Hotel Bristol"

PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS		PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH		ARCHITECTEN BDA	
Planungsstand	1000	Projekt Nr.	9004	Gezeichnet	79
Planungsstand		Arbeits-		Gezeichnet	9099
		CAD - File			
		Beitrag	970/100		
				<b>Satzung</b>	
				20.09.99	