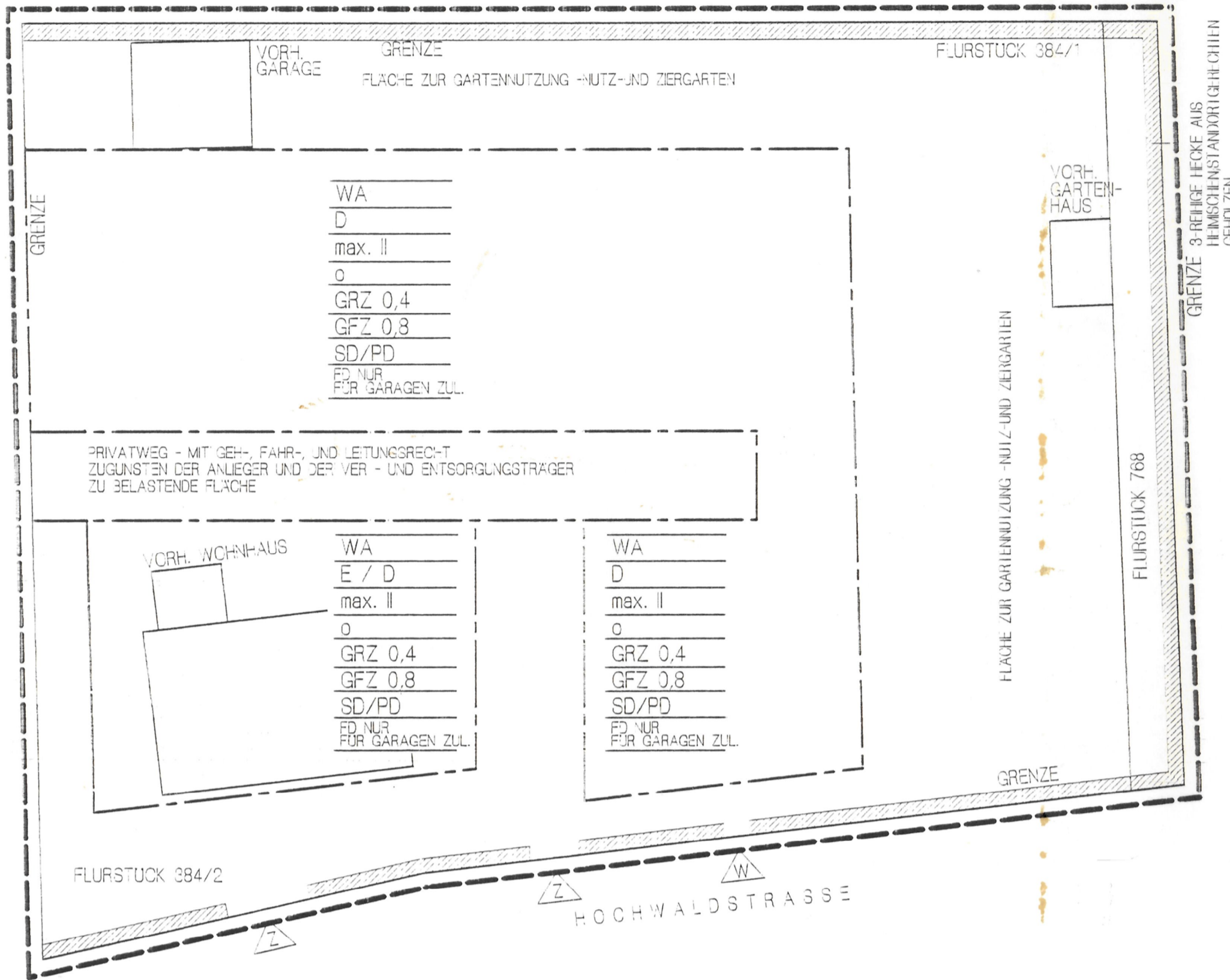


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
M 1:250
BAD NAUHEIM, HOCHWALDSTRASSE 60, FLUR 9, FLURSTÜCKE 384/1, 384/2, 768



PLANZEICHENERKLÄRUNG - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E/D	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenzen (23 (1) BauNVO) Festlegung der überbaubaren Flächen
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)
	Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und OK Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:
	zulässige Traufhöhe maximal 6,80 m zulässige Firsthöhe maximal 10,00 m - Bei nicht ebenem Gelände gilt diese Höhe in Mitte der jeweiligen bergseitigen Gebäudeaußenwand Für den Bereich des vorhandenen Wohngebäudes bleiben die bisher zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen unverändert bestehen.
Sonstiges	(§ 19 BauNVO) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 20 Bau NVO) Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzwische und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
	Privatweg innere Erschließungsstrasse Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu bebaubare Fläche

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND WERBEANLAGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Dachform und Dachdeckung

SD / PD	Satteldach / Puttdach
FD	Flachdach - nur bei Garagen zulässig
DN	Dachneigung 45 Grad als Höchstgrenze

Zulässig sind Satteldächer und Puttdächer mit einer Dachneigung bis 45 Grad. Für Garagen usw. ist die Errichtung von Flachdächern erlaubt.
Für die geneigten Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Tonziegel, Dachfannen und Glas zulässig. Farbe: dunkelbraun bis anthrazit kein Natur- und Kunstschiefer.

Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis 1,80 m Höhe aus Holz zugelassen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
Zur Hochwaldstraße hin sind Zäune bis max. 1,50 m zulässig, sie sind durch Sträucher vollständig einzugrünen.

Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind ausschließlich Pflasterungen und wasserbundene Decken zulässig. Ausnahme: Asphaltbeläge können auch versiegelte Befestigungen verwendet werden, wenn dies aus Gründen des Bodens- und Grundwasserschutzes notwendig ist.

Kennzeichnung Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bauarbeiten ist auf Souten ehemaligen Bergbaus zu achten und sind eventuelle vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verlichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Heilquellenschutzgebiete:

Das Plangebiet liegt in der Zone III B zum Schutz gegen qualitative und in der Zone C gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984, SAnz. 1984, S.2352) ist zu beachten und deren Bestimmung einzuhalten.

Hinweise:

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausschüttungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Befestigungsarbeiten so vorzunehmen, daß sich die Gefahr der Beschädigung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
Bauwerke sowie Einbauten und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bodenverunreinigungen

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, Frankfurt, der nächsten Polizeienstelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Westraarkreises zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen bis von der zuständigen Behörde eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise getroffen worden ist.

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).
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Altlasten:

Hinweise auf Bodenbelastungen der Grundstücke sind derzeit nicht bekannt.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauordnungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I 1993, Nr. 32 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.1990 (GVBl. I 86)

VERFAHREN

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Friedberg, den 29. April 1999



Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 22.01.1998 gefasst.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 22.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim



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 22.01.1998 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.1998 bis einschließlich 01.09.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim



Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 18.03.1999 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



Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.05.1999 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



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

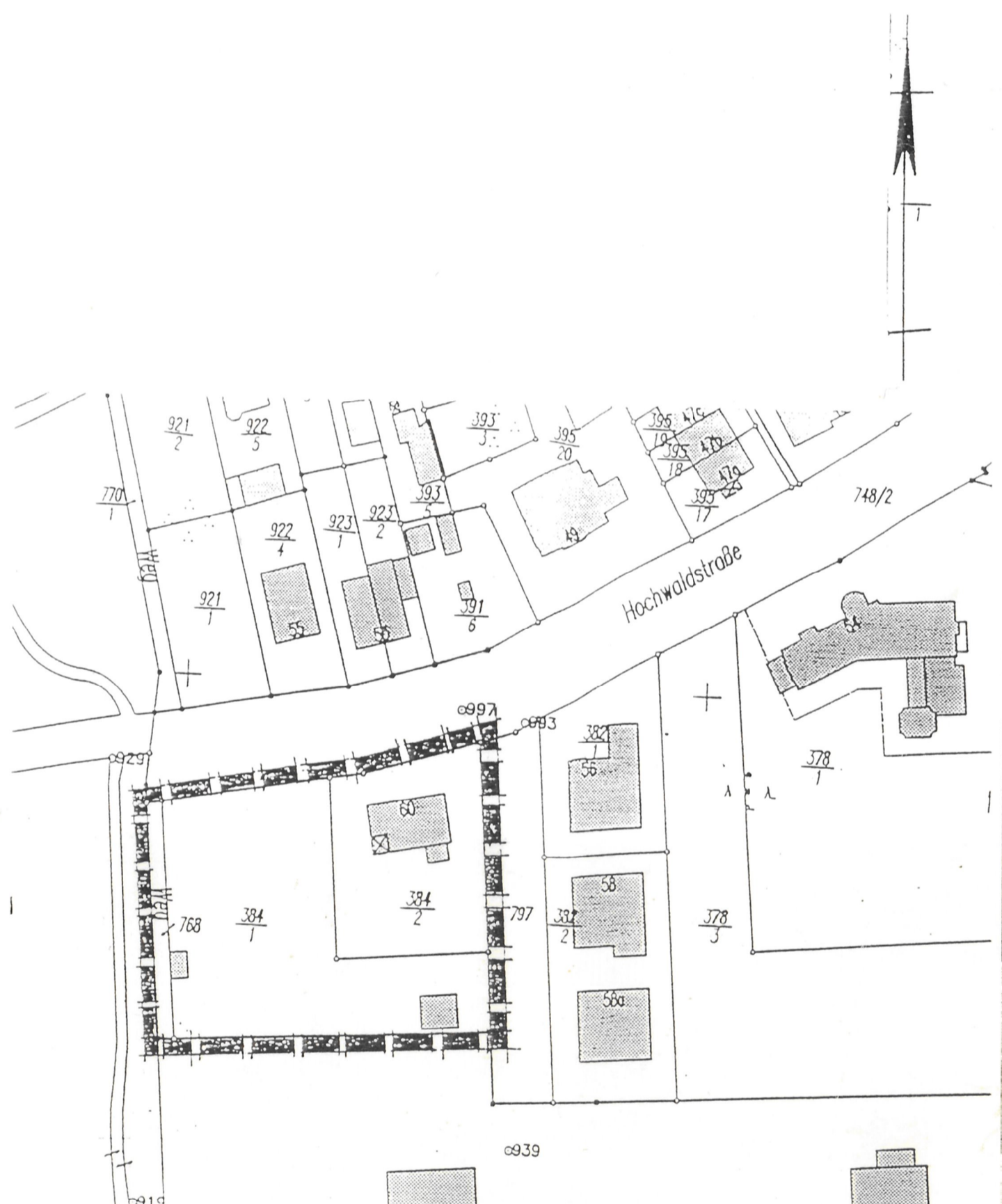
sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung 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 nach Absatz 1 des Kalendersjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 03.05.1999



ÜBERSICHTSPLAN M 1:1.000
MIT LAGEBEZEICHNUNG DES PLANGEBIETES

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAD NAUHEIM, HOCHWALDSTRASSE 60

Projekt: Wohnbebauung Hochwaldstrasse
Errichtung von 4 Doppelhäusern
Hochwaldstrasse 60
61231 Bad Nauheim

Bauner:
Vorhaben-
träger: PLANAU
F. Frieschack KG
33683 Dillenburg
Wilhelmstrasse 10

Architekt: Dipl.-Ing. Architekt Alfred Möller
Lichtenweg 25, 61231 Bad Nauheim
Tel. 0 50 32 - 9690-0
Fax 0 50 32 - 9690-10

Planinhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab: 1:250
Plangröße:
Version:

Bearbeitet: ees
Datum: 10.08 / 02.99
Plannummer: