



## Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

### TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1	2
3	4

**FESTSETZUNGSCHLÜSSEL:**  
1 Art der baulichen Nutzung  
2 Bauweise  
3 GRZ (Grundflächenzahl)  
4 GFZ (Geschoßflächenzahl)

#### SO SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) FÜR KONGRESS / BÜRO UND VERWAL- TUNG / HOTEL

- zulässig sind:
- Seminar- und Kongreßgebäude
  - Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirt-  
schaften
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-  
inhaber und Betriebsleiter

#### 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHLE (§§ 16 und 19 BauNVO)

#### 1,2 GESCHOßFLÄCHENZAHLE (§§ 16 und 20 BauNVO)

#### IV ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze IV

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 und § 8 BauNVO)**  
wird als zulässige Traufhöhe (Schnitlinie von Außenwand und Dachhaut, bei  
Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natür-  
lichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	IV
zulässige Traufhöhe	15,5 m
zulässige Firsthöhe	20,5 m

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND- STÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GA- RAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO  
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12  
Abs. 6 BauNVO). Die Tiefgarageein- und -ausfahrt muß direkt von der west-  
lich angrenzenden Verkehrsfläche (Carl-Oelemann-Weg) erfolgen. Eine Er-  
schließung über das Flurstück 941 ist nicht zulässig.

#### GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINI- GENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung  
von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig.

#### FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**  
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite  
befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind  
vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

**REGENWASSERRÜCKHALTUNG**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes  
Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhaltungsanlage zu  
leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m<sup>2</sup> überdachter Grund-  
fläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in  
eine Versickerungsmulde bzw. in die Kanalisation zu leiten.

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

##### ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

##### MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen der  
Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtner-  
isch zu unterhalten. Es sind mindestens 11 standortgerechte und gebietstyp-  
ische Großbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflan-  
zen. Mindestens 15 % der Grundstücksfreiflächen sind dabei mit standortge-  
rechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

##### MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. An-  
lagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzin-  
seln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je  
2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

##### MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN

Auf dem Grundstück sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und sämt-  
liche oberirdische Fassadenteile von Tiefgaragen dauerhaft mit selbstklimmen-  
den, rankenden oder schlingenden standortgerechten und gebietstypischen  
Pflanzen derart zu begrünen, daß je angefangene 2 m Fassadenlänge minde-  
stens eine Pflanze gesetzt wird.

##### MINDESTBEPFLANZUNG DER DACHFLÄCHEN

Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt  
werden, sind, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs-  
und Belüchtungsanlagen, zu begrünen.

##### EINFRIEDRUNGEN

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

#### BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**ZU ERHALTENDE GEHÖLZGRUPPE**  
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt zulässig.

##### ERHALTUNG AUF DAUER

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu  
schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

##### ZEITLICHE BINDUNG

Die entsprechend der Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungs- und  
Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung des Gebäudes, spätestens im  
 darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu  
gewährleisten.

##### TEIL B: KENNZEICHNUNGEN

**FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEH-  
RUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESON-  
DERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWAL-  
TEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Die notwendigen baulichen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugeneh-  
mungsverfahrens mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden.

#### TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZ- LICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### HEILQUELLENSCHUTZGEBIET:

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquel-  
lenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in  
der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten  
Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser  
Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bau-  
vorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:

- Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung.

##### TEIL D: HINWEISE

##### DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,  
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN,  
HAUSNUMMER

##### VORHANDENER BAUM

##### HINWEISE AUF GAS- UND WASSERLEITUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Gas- und Wasserleitungen (s.  
Plan 1, Situation), die bei der Neubebauung zu berücksichtigen bzw. auf Kos-  
ten des Veranlassers umzuverlegen sind.

##### SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von  
Leitungen zu beachten. Bei Befpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver-  
und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten,  
damit Auswechsellungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche  
Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Befpflanz-  
ungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen  
nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern, sind so zu  
gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den  
Leitungen nicht gefährdet sind.

##### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bo-  
denverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste  
und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für  
Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränder-  
tem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3  
DSchG).

##### ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist auf die  
Feststoffgehalte der Schwermetalle Arsen, Blei und Zink zu untersuchen. Der  
Aushub ist bis zur ordnungsgemäßen Verwertung verwehungsfest abgedeckt  
zwischenzulagern. Überschreiten die Analysewerte des Aushubs die betref-  
fenden Prüfwerte gem. Altlasten-VVwV oder werden im Rahmen von Bauarbei-  
ten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für  
Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAlastG das  
Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste  
Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu  
benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist dann abzustimmen.

##### ALTLAGERUNGEN

Hinweise auf Bodenbelastungen des Grundstücks aufgrund von Altablagerun-  
gen sind derzeit nicht bekannt.

##### GESETZE UND VERORDNUNGEN:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Au-  
gust 1998 (BGBl. I S. 2141).

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

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

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

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.  
August 1997 (BGBl. I S. 2081)

**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** 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 S. 86)

**Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzge-  
setz)** vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1986  
(GVBl. I S. 252)

## VERFAHREN

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit  
dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom .....  
übereinstimmen.

### Vervielfältigungsgenehmigung vom .....

Katasteramt Friedberg, den 25.1.99 *W. Kr.*



### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch  
Beschuß der ST vom 19.03.1992 ..... eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 15.05.1993 ..... bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 09.02.1999

Der Magistrat

*W. Kr.*  
(Bürgermeister)

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2  
BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Betei-  
ligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtver-  
ordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 23.04.1998  
dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche  
Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
am 06.05.1998 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom  
14.05.1998 ..... bis einschließlich 16.06.1998 ..... öffentlich ausgelegt.

Bad Nauheim, den 09.02.1999

Der Magistrat

*W. Kr.*  
(Bürgermeister)

### SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen An-  
regungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad  
Nauheim in ihrer Sitzung am 22.08.1998 ..... den Bebauungsplan aufgrund des §  
10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemein-  
deordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534) als Sat-  
zung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 09.02.1999

Der Magistrat

*W. Kr.*  
(Bürgermeister)

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
ortsüblich am 08.02.1999 bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle  
der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

Bad Nauheim, den 09.02.1999

Der Magistrat

*W. Kr.*

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten  
Verfahrens- und Formvorschriften und,
2. 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, Entschä-  
digung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von  
Geh- Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Befpflanzungen, Ent-  
schädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) be-  
zeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des  
Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung  
schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungs-  
anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Ka-  
lenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit  
des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 08.02.1999 ... in der Wetterauer Zeitung be-  
kanntgemacht.

Bad Nauheim, den 09.02.1999  
Der Magistrat

*W. Kr.*  
(Bürgermeister)

## Stadt Bad Nauheim Bebauungsplan Nr.8 "Im Sichler" mit integriertem Landschaftsplan 1. Änderung

## Entwurf



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40  
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51



## planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Lössle  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 09/98

