



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>II Sondergebiet für Tierklinik/Sport/Gesundheit/Bildung/Beherbergung (§ 11 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>GRmax = 3000 m² Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>GRmax = 7,50 m Maximale Grundfläche Reitplatz (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>GRmax = 11,00 m Maximale Außenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>GRmax = 11,00 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>■ Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>■ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>■ Straßenverkehrsfächen</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>■ Private Grünfläche</p> <p>■ Ortsrandeigrünung</p> <p>■ Reitplatz</p> <p>■ Weide</p> <p>■ Hecke</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>○ Erhaltung von Bäumen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p>
--	---	---

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

Sondergebiet „Tierklinik / Sport / Gesundheit / Bildung / Beherbergung“ SO (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Tierklinik und von Einrichtungen für den Reitsport und Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit dem Reitsport.

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

 - eine Tierklinik
 - bauliche Anlagen für den Reitsport wie z.B. Stallanlagen, Bergehallen
 - Reitplätze und Pferdeweiden
 - Einrichtungen für die betriebsbezogene Fort- und Weiterbildung
 - Maximal 3 betriebsbezogene Wohnungen, die in ihrer Grundfläche gegenüber den unter Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen untergeordnet sind.
 - bauliche Anlagen für die Beherbergung, die ausschließlich im Zusammenhang mit den in Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen stehen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des natürlichen Geländes im Plangebiet.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2.4 Größe der Grundflächen GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche durch Planeintrag bestimmt und beträgt 3.000 m².

Die Grundfläche einer einzelnen baulichen Anlage darf maximal 1.400 m² betragen.

2.5 Größe der Grundflächen GR für den Reitplatz (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche für den Reitplatz ist innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche durch Planeintrag bestimmt und beträgt zusätzlich zu der unter 2.4 aufgeführten Grundfläche 1.300 m².

2.6 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen einschließlich des Reitplatzes bis zu einer maximalen Grundfläche von 6.000 m² überschritten werden.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage ist für die Hauptfirstrichtung der Dächer maßgebend.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

In den als private Grünflächen „Ortsrandeigrünung“ festgesetzten Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.
- Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)**
- Ortsrandeigrünung**

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeigrünung“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

 - Mindestens je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
 - Mindestens je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 4-6 Pflanzen einer Art und Sorte entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
- Reitplatz**

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ gekennzeichnete Fläche dient dem Reitsport. Innerhalb der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Reitplätze
 - Pferdeweiden.
- Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten oder Reitplätze genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 und Nr. 25 a und b BauGB)**
- Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Alternativ kann das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in angrenzende Freiflächen abgeleitet werden.

Textliche Festsetzungen

- Weide**

Die im Plan als private Grünfläche „Weide“ festgesetzte Fläche ist dauerhaft als intensive Weidefläche zu erhalten.
- Hecke**

Die im Plan als private Grünfläche „Hecke“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)**

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.
- Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)**

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Regenwasserrückhaltung**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschnittenem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die belebte Bodenzone (z. B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**
- Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352 ff.) sind einzuhalten.
- Hinweise und Empfehlungen**
- Nutzung erneuerbarer Energien**

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen an Dächern und Fassaden für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie zu treffen.
- Bodendenkmäler (§ 20 HDSSchG)**

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

Bei allen Baumaßnahmen, 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, Abt. Umwelt Frankfurt zu informieren.
- Schutz von unterirdischen Leitungen**

Tiefwurzeln Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standort der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Bergaufsicht**

Der Planungsbereich liegt innerhalb einer erloschenen Bergbauberechtigung. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung wurden Untersuchungsarbeiten, u.a. auch in Schächten durchgeführt. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten kann aufgrund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
- Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten. Neben den vorhandenen Kasanien oder für deren Ersatz sind nur Einzel Exemplare der unten aufgeführten Bäume 1. Ordnung zu verwenden.

Bäume 1.Ordnung	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Sittlicheiche
Quercus robur	Spitzahorn
Acer platanoides	
Bäume 2.Ordnung	Feldahorn
Acer campestre	Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Holzappel
Malus sylvestris	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus padus	Wildbirne
Pyrus communis	Eberesche
Sorbus aucuparia	
Sträucher	Berberitze
Berberis vulgaris	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Pflaflenhütchen
Euonymus europaeus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeiner Faulbaum
Rhamnus frangula	Hundrose
Rosa canina	Weiden
Salix spec.	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 31.01.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 22.10.2008 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05.03.2010  (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.10.2008 bis einschließlich 07.11.2008 durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05.03.2010  (Bürgermeister)

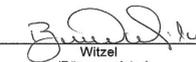
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.10.2008 bis 17.11.2008 durchgeführt.

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 02.03.2009 unterrichtet.

Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB durch Schreiben vom 20.10.2009 unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05.03.2010  (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.03.2009 bis einschließlich 07.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2009 bis einschließlich 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05.03.2010  (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 11.02.2010 die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und darüber entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 11.02.2010 den Bebauungsplan mit den darin enthaltenen Satzungen gemäß § 10 BauGB und 81 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05.03.2010  (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, 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 09.03.2010  (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beschlief, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf die Voraussetzungen der Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO wird hingewiesen.

Entschädigungsregelung

Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Aufhebung der Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

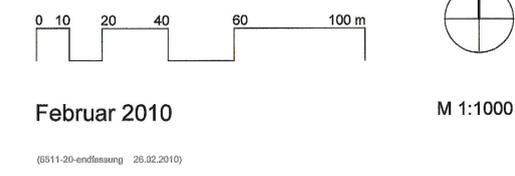
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.06.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2386)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 26.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Stadt Bad Nauheim

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 "In der Au"

Ausfertigung



Februar 2010 M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
 Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022