



Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SONDERGEBIET FÜR SPORT / GESUNDHEIT / BILDUNG / BEHERBERGUNG (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sportklinik, Reitanlagen (Reithalle, Stall), Einrichtungen für Fort- / Weiterbildung / Gastronomie / Beherbergung und Betriebswohnungen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze, z.B. II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse max. zulässige Traufhöhe	I	II	III
	5,0	7,5	11,5

Der Bezugspunkt ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer u.ä.) um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in dem Baugebiet nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Im Innenhof des Baugebietes sind Stellplätze für Pferdeanhänger zulässig.

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ZUFAHRT

geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

REITPLATZ

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

DACHBEGRIFFUNG

Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen extensiv zu begrünen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in dezentrale, auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlage zu leiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei einer Rückhaltung muss das Fassungsvermögen mind. 20 l/m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Erschließungsflächen etc.) betragen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist gem. DIN DVGW-Bestimmungen vorzunehmen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig. Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

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

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangene 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

MINDESTBEPLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Auf Parkplätzen mit mehr als 9 Pkw-Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

EINFRIEDUNGEN

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Pflanzliste 1

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Esche - | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche - | Quercus robur |
| Traubeneiche - | Quercus petraea |
| Winterlinde - | Tilia cordata |
| Sommerlinde - | Tilia platyphyllos |
| Feldahorn - | Acer campestre |
| Spitzahorn - | Acer platanoides |
| Bergahorn - | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche - | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche - | Prunus avium |
| Salweide - | Salix caprea |
| Eberesche - | Sorbus aucuparia |
| Roldorn - | Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" |
| | Sorbus aria |
| Mehlbeere - | Sorbus aria |
| Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten auf stark wachsender Unterlage) und andere heimische standortgerechte Laubbäume/Laubsträucher. | |

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz / m²).

In der Fläche für Anpflanzung ist optional eine Feuerwehrrzufahrt zulässig.

Pflanzliste 2

- | | |
|------------------|--------------------|
| Schneeball - | Viburnum l.A. |
| Pfaffenhütchen - | Euonymus europaeus |
| Hassel - | Corylus avellana |
| Heckenkirsche - | Lonicera xylosteum |
| Holunder - | Sambucus nigra |
| Hartriegel - | Cornus sanguinea |
| Schlehe - | Prunus spinosa |
| Liguster - | Ligustrum vulgare |
| Feldahorn - | Acer campestre |
| Hainbuche - | Carpinus betulus |

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind.

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 eines Gebäudes, spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET:

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone D (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 Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:

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

TEIL C: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Befehlungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen 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 Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodendenkmäler, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Schloß

Bleibrich/Ostfildel, 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

ALTLASTEN

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Nauheim, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt der Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

BERGAUFICHT

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

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I, S. 56)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).

Bunddenkmalschutzgesetz (BnatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2984), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HE-NatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 16. April 1986 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 6. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 438)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, 1990)

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Landrat des Wetteraukreises, Wiesbaden

Friedberg, den 09. DEZ. 2003

(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.11.02 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 03.03.03 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003

Rohde

(Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.03.03 bis 24.03.03 durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003

Rohde

(Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.03 bis 24.03.03 durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 31.07.03 unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003

Rohde

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27.05.03 dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.03.03 bis einschließlich 05.03.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 09. DEZ. 2003

Rohde

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.03 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 16. DEZ. 2003

Rohde

(Bürgermeister)

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 gem. § 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.

Entschädigungsregelung

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

Stadt Bad Nauheim

Bebauungsplan Nr. 32

'In der Au', 1. Änderung

mit landschaftsplanerischem Fachbeitrag

M. 1: 1.000

