



Pflanzenzeichen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche (geschottet)
 - Landwirtschaftlicher Weg

- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 20 kV Kabel
 - Signalkabel

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche: Dauerkleingärten
- Öffentliche Grünfläche: Extensivwiese

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivwiese, 2 x im Jahr - ab 15.6. Mahd mit Abtransport des Mähgutes)
- Sporadisch wasserführender Graben (1 x im Jahr (Frühjahr) Mahd mit Abtransport des Mähgutes)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Pflanzenzeichen**
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßangaben in Meter

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gartenhäuser bzw. -häuschen zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Laube bzw. Hütte zulässig. Zaun der Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben und Hütten von 1,50 m einzuhalten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenrichtungen ist nicht gestattet.
 - Der umbaute Raum einschließlich eines Vorraumes oder einer überdachten Terrasse darf bei Gebäuden 15 m² und bei Gartenhäusen 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inklusive überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten.
 - In den Gartenlauben bzw. -hütten ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen. Fensterless sind in den Lauben und Hütten grundsätzlich nicht zulässig.
 - Bei den Verkehrsflächen handelt es sich gemäß der Planzeichnung um wassergebundene Wege bzw. um wassergebundene Flächen für Stellplätze.
 - Die Errichtung von Lauben oder Hütten ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.
 - Neue Geländeabschüttungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25)

- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit folgenden einheimischen Laubbäumen zu begrünen:

Bäume:	Carpinus betulus
Hainbuche	Acer campestre
Feldahorn	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus padus
Tranbenkirsche	Populus tremula
Zitterpappel	

- Sträucher:**
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Hase | Corylus avellana |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Flügelkirsche | Fraxinus europaeus |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Salweide | Salix caprea |
| Hundrose | Rosa canina |
| Zweigflügelige Weidern | Crataegus laevigata |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
- In den Gärten sind außerdem auch die folgenden orts- bzw. regionstypischen Sträucher zulässig:
- | | |
|---------------------|---|
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| Fliderarten | Syringa spec. |
| Johannishäuer | Ribes rubrum var. rubrum oder Ribes nigrum |
| Stachelbeere | Ribes vicia-crispa |
| Je Ligger je Lieber | Lonicera caerulea |
| Sommerflieder | Buddleja spec. |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Weigelle | Weigelia florida |
| Strauichrosen | z.B. Rosa dumetosa, R. tomentosa, R. rubiginosa |
| Falscher Jasmin | Philadelphus coronarius |
| Goldregen | Laburnum vulgare |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Schneeballarten | Viburnum spec. |
| Forsythie | Forsythia suspensa |

Bei Neupflanzung von Obstbäumen sind u.a. folgende Regionstypische zu verwenden:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Äpfel: | Birnen: |
| Anhalter (Lokalorte) | Butterbirne |
| Baumanna Resette | Gute Graue |
| Winter-Goldparmäne | Pastorbirne |
| Schnee von Bokkop | Alexander Lucas |
| Kaiser Wilhelm u.a. | Grafin von Paris u.a. |

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen: | Walnüsse: |
| EBlinger Frühweitsche | Esterhazy II |
| Große Grüne Reineclande | Weinsberg I u.a. |
| Mirabelle von Nancy u.a. | |
- Wildobstarten:**
- Speierling (Sorbus domestica)
 - Holzapfel (Malus sylvestris)

- Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten.
- Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verwendung von synthetischen Düngen und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Verfahren des biologischen und des biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht erlaubt.
- Der in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte sporadisch wasserführende Graben wird 1 x jährlich im Frühjahr (März-April) gemäht (Abfuhr des Mähgutes).
- Der in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten 10 m-Streifen entlang der Ufer sind die intensive Gartenutzung einzustellen, bauliche Anlagen zu entfernen. Die Fläche wird als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Auf ihr soll sich eine Extensivwiese entwickeln können, die 2x jährlich durch die Stadt Bad Nauheim gemäht wird (Erste Mahd ab 15.6./Abfuhr des Mähgutes/kein Dünger- bzw. Biozidinsatz). Außerdem werden Gewässerentwässerungen geschaffen. An der Gewässerökologie werden autochthone Röhme gepflanzt: Schwarzerle (Alnus glutinosa) sowie Weidenarten, z.B. Salweide (Salix caprea u.a.). Eine Behausung mit Hütten und Zäunen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Gebäude**
Die Firsthöhe der Gartenhütten bzw. -lauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
- Dachentstufung**
Für alle Gebäude sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachendeckung hat in schieferfarbigen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Gartenhütten bzw. -lauben sind in einfacher Holzweise zu errichten, die Gründung ist als Pank- oder Streifenfundament auszuführen. Die Gartenlauben und Hütten sind auf mindestens einer Seite mit Gehölz- oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Schäfte, die nicht am hand-schaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzuräumen.

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (maximale Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5x5 cm betragen. Zwischenstiele sind nicht zulässig. Die Einfriedigung ist mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streifenwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet. Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstammiger Oberbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

- Gestaltung der Verkehrsflächen**
Die vorhandenen Kieswege dürfen nicht befestigt werden. Die Wege innerhalb der Grünflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden (z.B. Rindensplitt, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm). Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

C. Hinweis und nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**
Bodenfunde sind gem. § 29 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt des Wetteraukreises zu richten.

- Brunnenwasser**
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzunehmen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Zisternen ist nicht zulässig. Der Bau von Teichen ist nur in ungeplanter Ton- oder Pollenabdichtung mit abgeflachten Ufern zulässig.

- Pflanzung der Grundstücke**
Alle Grundstücke sind so zu pflanzen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflichtgemäß sind die Eigenfächer.
- Leitungsstrassen**
Die im Geltungsbereich liegenden oder noch zu verlegenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Nauheim dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

- Oberflächenwasser**
Der Westbachlauf des Promenadenweges zwischen den beiden Gartungsblöten ist wegen seiner Funktion als Flutmulde von baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen freizuhalten.
- Grundwasser**
Das Bohren bzw. Anlegen von Brunnen ist nicht statthaft.

- Gerechtsamkeiten**
Im Plangebiet ist vorwiegend im südlichen Teilbereich zeitweise mit einer Gerechtsamkeit durch den Betrieb der Kläranlage zu rechnen.

D. Rechtsgrundlagen

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planischenverordnung (PlanV 99),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Wasserrecht (HWG 1994)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechts beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
- jeweils in der 2. Z. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von übereinstimmen.
Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt
Friedberg, den
(Unterschrift)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Verfahrens für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 28.08.97 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **06. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 17.07.97 den Entwurf dieses Plans genehmigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.97 bis einschließlich 28.08.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 19.07.97 ortsüblich bekannt gemacht.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **06. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.97 bis 28.08.97, parallel zur öffentlichen Auslegung, durchgeführt.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **06. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat diesen Bebauungsplan am 23.04.98 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) nach Beratung und Entscheidung über die vorgeschriebene Art und Weise der Satzungen beschlossen und der Begründung zugestimmt.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **06. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **08.06.2000** ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **08. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

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

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNG

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Befreiungen, Entschädigung bei Begründung von Geb., Fahr- und Leihungsberechtigten und bei Bindungen für bestimmten Vermögensgegenstände eingetretene 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 Kladderjahres, in dem diese Vermögensgegenstände eingetretene sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den **08. JUNI 2000**
(Rohde)
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

LANDSCHAFTSPLAN

KLEINGARTENGEBIET

„AM PROMENADENWEG

1 UND 2“

STADT BAD NAUHEIM

B. Rohde

MABSTAB 1 : 1.000

BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND KÜNSTLERISCHE

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (BÖLA)

DIPL.-ING. O. WERNER, GUTENBRUNNEN, 66424 HOMBURG

STAND: FEBRUAR 1998