

Planfassung



Änderungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedigungen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan für den oben festgelegten Änderungs-Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt.

Anzahl der Stellplätze

- 2 *wird gestrichen.*
(Hinweis: Die Rechtsgrundlage ist überholt)
- 2.2 *wird gestrichen.*
(Hinweis: Zu Flächen für Garagen und Stellplätze siehe Ziffer 1.2.11 neu.)
- 2.3 *wird gestrichen.*
Der Satz „Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen gilt die Satzung der Stadt Bad Nauheim i. d. F. vom 18.03.78.“ wird gestrichen.

Dachformen

- 2.4 *wird wie folgt ersetzt:*
Zulässig sind Zeltedächer, Walmdächer und Flachdächer. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Einfriedigungen

- 2.8 *wird gestrichen.*
Der Satz „Als Grundstückseinfriedigung zur Straßenseite sind nur Zäune und Hecken bis 1,10 m Höhe erlaubt.“ wird gestrichen. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Alle übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Terrassenstraße / Auguste-Viktoria-Straße“ mit Rechtskraft vom 18.03.1980 wird aufgrund des § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), für den unten stehenden Teilbereich wie folgt geändert.

- 1.1 *wird angepasst:*
Grenze des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.2 *Erster Satz wird ersetzt:*
Für den Geltungsbereich der Änderung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 anzuwenden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)
 - 1.2.3 *wird wie folgt geändert und ergänzt:*
 - Grundflächenzahl, maximal: GRZ 0,3 § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
Für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO
 - Geschossflächenzahl, maximal: GFZ 0,9 § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO
 - Anzahl der Vollgeschosse: III § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen
Maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) z.B. FH 14,35 m
Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
 - Maximal zulässige Höhe (für Garagen- und Kellerebene) z.B. OK max. 1,50 m
 - Als Höhenbezugspunkt ist 173,55 m über Normalnull (NN) festgesetzt, dies entspricht der Höhenlage der BURGALLEE an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 61/2 (BURGALLEE 15). § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO
 - 1.2.5 *wird wie folgt ersetzt:*
Für den Änderungs-Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 1.2.6 *wird wie folgt geändert:*
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Vorsprünge (Erker, Balkone, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Kellerrampen) können bis zu 1,50 m die Baugrenze überschreiten, jedoch nur in einer Länge von 40% der gesamten Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite. § 23 Abs. 3 S. 2, 3 BauNVO

Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.2.11 *wird neu eingefügt:*
Stellplätze und Garagen haben einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 4,5 m einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.2 *wird ersetzt durch:*
Im Geltungsbereich sind vier hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage, die nicht als Terrassen dienen, sind flächendeckend intensiv zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.4 *wird neu eingefügt:*
Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone III B der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984. Die Regelungen dieser Verordnung sind zu beachten. § 9 Abs. 6 BauGB

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Rechtsgrundlagen

Diese Satzungsänderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)

Verfahren

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 30.04.2009 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB teilweise zu ändern.
Dieser Beschluss ist ortsüblich am 12.06.2009 bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 28.05.2009 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung hat in der Zeit vom 22.06.2009 bis einschließlich 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden durch Schreiben vom 18.06.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 03.09.2009 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) wurden gleichfalls nach § 5 HGO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2009 übereinstimmt.

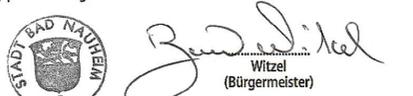
Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 03. APR. 2010



Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.10 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 03. MAI 2010



Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

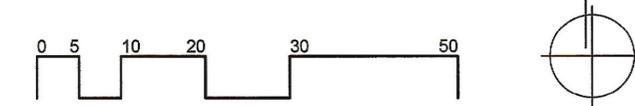
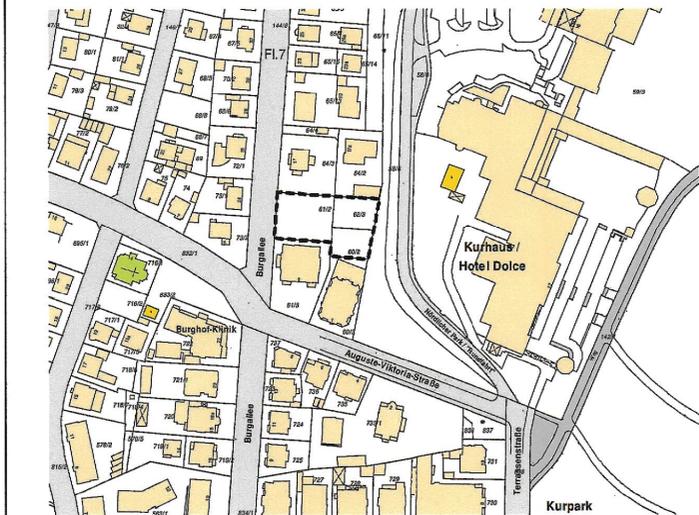
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (siehe § 214 Abs. 2, 2a BauGB) sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

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 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

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 23
"Terrassenstraße / Auguste-Viktoria-Straße"
für den nördlichen Teilbereich**



März 2010

M 1:500

Architekturbüro Wohlgemuth
Auguste-Viktoria-Straße 3 61231 Bad Nauheim
Tel.: 06032 - 97 11 97 Fax: 06032 - 97 11 98

Stadt Bad Nauheim
Parkstraße 36-38 61231 Bad Nauheim