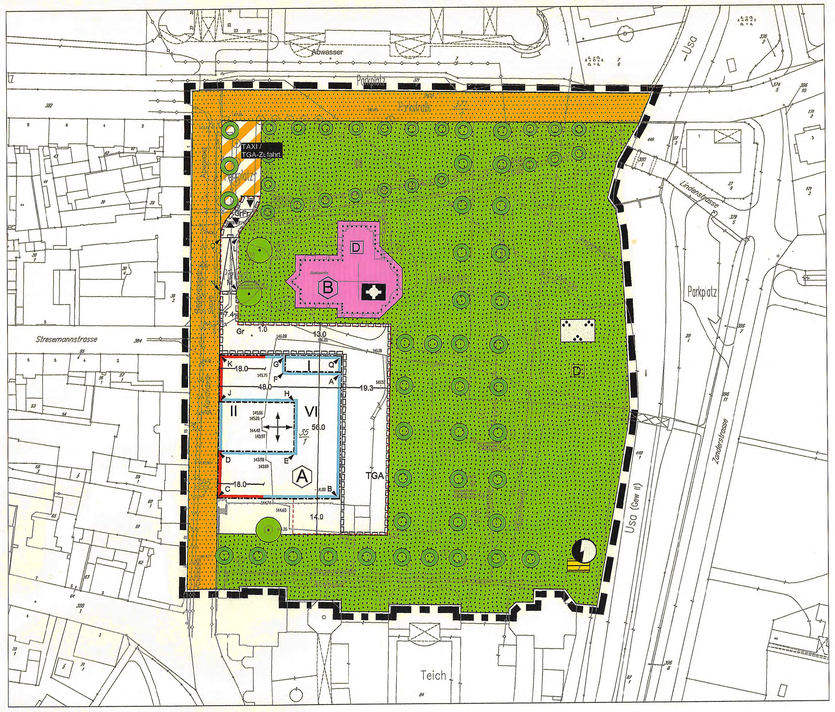


PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

(A) **BAUGEBIETSBEZEICHNUNG**
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

BAUGEBIET	NUTZUNGSART	NUTZUNGSMASS GRZ	NUTZUNGSMASS GFZ	BAUWEISE
(A)	MK	0,7	(2,5)	a
(B)		-	-	o

MK **KERNGEBIET** (§ 7 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie: Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnliche Vorführungen.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im Baugebiet A im ersten Vollgeschoss Wohnungen unzulässig. Des Weiteren sind in der Teilfläche, die durch die Punkte G, F, H, J und K bestimmt wird, im zweiten bis zum vierten Vollgeschoss Wohnungen unzulässig.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Baugebiet A mindestens 30 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu nutzen.

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird für das Baugebiet A als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) von 166,0 m ü.NN und als maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 170,0 m ü.NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der Höchstwerte für technische Aufbauten (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) bis zu 0,5 m ist zulässig.

Die maximale Aushubtiefe für die flächige Baugrubensohle beträgt 140,5 m ü. NN. Tiefergehende Aushubmaßnahmen sind ohne Wasserhaltung durchzuführen.

0,7 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,7

In dem Baugebiet A darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Tiefgarage mit Zufahrt die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

(2,5) **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß, z.B. GFZ 2,5

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es können Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ab dem vierten Vollgeschoss kann die Bebauung von Baulinien zurücktreten. Weitere Rücksprünge sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

Für Staffelgeschosse, die ab 166,0 m ü.NN errichtet werden, sind zur Straßenverkehrsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche ein Rücksprung von der Baulinie / Baugrenze von mindestens 1,4 m vorzusehen.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Abschnitten CK und KG ist im Erdgeschoss die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer, Markisen und sonstige Sonnenschutzanlagen um bis zu 1,5 m zulässig.

In den Abschnitten AB und BC ist die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone und Logglen, Markisen u.ä.) um bis zu 2,0 m zulässig.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE HAUPTFIRSTRICHTUNG / HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENWÄNDE
Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs.6 und §14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten oberirdische Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

TGA Tiefgarage

Gemäß § 6 Abs. 11 HBO ist die Errichtung der Tiefgarage ohne Abstandsflächen zulässig.

Zulässige Tiefgaragen Ein- / Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

TAXI / TGA-Zufahrt **TAXISTAND / TIEFGARAGENZUFAHRT**

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (Trafostation)

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

PARKANLAGE

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

BEFESTIGUNG DER WEGE
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster der angegebenen Gebäudefassaden müssen die folgenden bewerteten Luftschalldämmmaße gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989 aufweisen:

1. Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A) erf. R'w,res für Wohnräume 40 dB
   - zwischen den Punkten C und D, 2. Vollgeschoss
2. Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A) erf. R'w,res für Büroräume 35 dB
   - zwischen den Punkten C und K, 1. und 2. Vollgeschoss
3. Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A) erf. R'w,res für Wohnräume 35 dB
   - zwischen den Punkten C und D, 3.-6. Vollgeschoss
   - zwischen den Punkten J und K, 5. und 6. Vollgeschoss

Schlafräume, die zwischen den Punkten C und D im 2. und 3. Vollgeschoss liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

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

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN NACH HISTORISCHEN BAUMPFLANZUNGEN
(DIE KENNZEICHNUNG IST NICHT STANDORTBEZOGEN)

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

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

Die nach den textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze und der zu erhaltende Einzelbaum sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 55 und § 56 HBO.

GESTALTUNGSSATZUNG
Die Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Erhaltung städtebaulich wertvoller Straßenräume und Bauwerke sowie die Bebauung und Bauunterhaltung in Teilbereichen der Alt- und Innenstadt vom 20. März 1980 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemals Hilberts Parkhotel" aufgehoben.

Der Gesamtbereich liegt in der nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) festgelegten „Gesamtanlage Bad Nauheims". Die Bestimmungen des HGSchG bleiben unberührt.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Im Baugebiet A sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 16° zulässig.

DACHDECKUNG
Im Baugebiet A sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachsteine, Bekiesung, nicht glänzendes Blech und Glas zulässig. Glänzende (d.h. lasierte und engobierte) Dachziegel sind nicht zulässig.

Im Baugebiet A sind für die Dacheindeckung nur graue Farbtöne zulässig.

Im Baugebiet A sind darüber hinaus begrünte Dächer zulässig.

FASSADENGESTALTUNG
Im Baugebiet A sind als Material für die Fassadengestaltung Naturstein, Putz und Glas zulässig.

Für Fenster, Eingangstüren, Geländer, Gitter u.ä. sowie Klapp- und Rollläden, Sonnenschutzlamellen und Markisen einschließlich der Rahmenkonstruktionen sind hochglänzende Materialien unzulässig.

Im Baugebiet A können untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Markisen u.ä.) je Geschoss in der Horizontalen bis zu 2/3 der Fassadenlänge einnehmen.

Die Farbgebung der Fassade ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der UDSchB und der Stadt Bad Nauheim abzustimmen.

ANLAGEN DER AUßENWERBUNG
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauteile nicht überschneiden bzw. verdecken.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.

Im Baugebiet A sind in der Teilfläche HE, ED, DJ, JH Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Der Mindestabstand von Fahnenmasten zur Kurstraße beträgt 1 m.

TECHNISCHE ANLAGEN
Solaranlagen sind nicht zulässig.

Empfangsanlagen (Antennen, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen sowie Sendeanlagen (Antennen) für Mobilfunkeinrichtungen sind unzulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind mit Ausnahme der zwischen der Trinkkuranlage und dem Baugebiet A gelegenen Mauer sowie der für die Gestaltung des Rampenbereiches der TGA-Zufahrt zu errichtenden Einfriedung unzulässig.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Der Rampenbereich der Tiefgaragenzufahrt ist durch eine maximal 1,0 m hohe Einfriedung zu begrenzen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GESAMTANLAGE
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz.

D **EINZELANLAGEN (KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der quantitativen Zone B und der qualitativen Zone II des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim bzw. der Änderung dieser Verordnung vom 01.07.1988. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

TEIL D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN / DACHVORSPRUNG

146.28 HÖHENANGABE

BAUMBESTAND (EINGEMESSEN)

3.00 BEMASSUNG

BESTEHENDE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN:
FERNWASSERLEITUNG HW 325 GG LAUTER – BAD NAUHEIM

WASSER- / REGENWASSERLEITUNG

STROM- / GASLEITUNGEN

ANLIEFERUNG
Um für die Bestandsbebauung in der Kurstraße die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten (s. Anlage 2, Schallschutzgutachten, GRI Berlin vom November 2003), sind für den Betrieb der Anlieferung zum MK-Gebiet folgende Einschränkungen vorzunehmen:

- Anlieferung und Entsorgung in dem MK-Gebiet ist nur in der Zeit von 7.00 – 20.00 Uhr zulässig
- keine Zulässigkeit von Lkw mit laufendem Kühlaggregat, nur Nutzung von geräuschärmer Kühltechnik (z.B. Stickstoffkühltechnik)

SATZUNG ÜBER ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN
Für eine Bebbauung an der Kurstraße 2 gilt die Satzung über Abstände und Abstandsflächen in der Kurstraße vom 20. März 1991.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FACHBEITRAG
Der dem Bebauungsplan beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. 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.

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. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:

1. Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844
2. Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.

BODENAUSHUB
Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf gpf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z-Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

PARKPFLEGEWERK
Das für den Kurpark erarbeitete Parkpflegewerk ist als fachliche Grundlage für die Erhaltung und Pflege des Kulturdenkmales „Kurpark" zu beachten.

ZISTERNEN
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-19e 02.37.11 (Staatsanzeiger 1011999 S. 709) enthalten.

UFERBEREICH USA
Für den Uferbereich der Usa sind die Verbote gem. § 70 Hessischem Wassergesetz (HWG) einzuhalten.

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 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Auswelsung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1988 (GVBl. I, S. 282, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
~~Amt für Bodenmanagement Büdingen~~
~~Landrat des Wetteraukreises/Katasteramt~~

Friedberg, den 27.01.2005

i.A. Jörg
(Unterschrift)

AMT FÜR BODENMANAGEMENT BÜDINGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 19.08.2000 und 29.11.2001 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 17.02.2004 bekannt gemacht worden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 17.12.04 — Rohde (Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.02.2004 bis 09.03.2004 durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 17.12.04 — 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 04.02.2004 bis 08.03.2004 durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 31.08.2004 unterrichtet.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 17.12.04 — Rohde (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 13.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.09.2004 bis einschließlich 08.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 17.12.04 — Rohde (Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Genehmigt am 19.04.2005
Az.: III 31.2 - 61 02 01/01-73
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.07.05 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 06.07.05 — Rohde (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

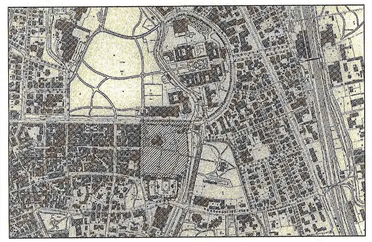
1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis zum Flächennutzungsplan
und
2. Mängel der Abwägung

sind gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei 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 Enschädigung 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. 45
'ehemals Hilberts Parkhotel'
mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag

M. 1: 1.000



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldenserstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 398 67 51

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968880 Fax 030/89168868

Nov. 2004