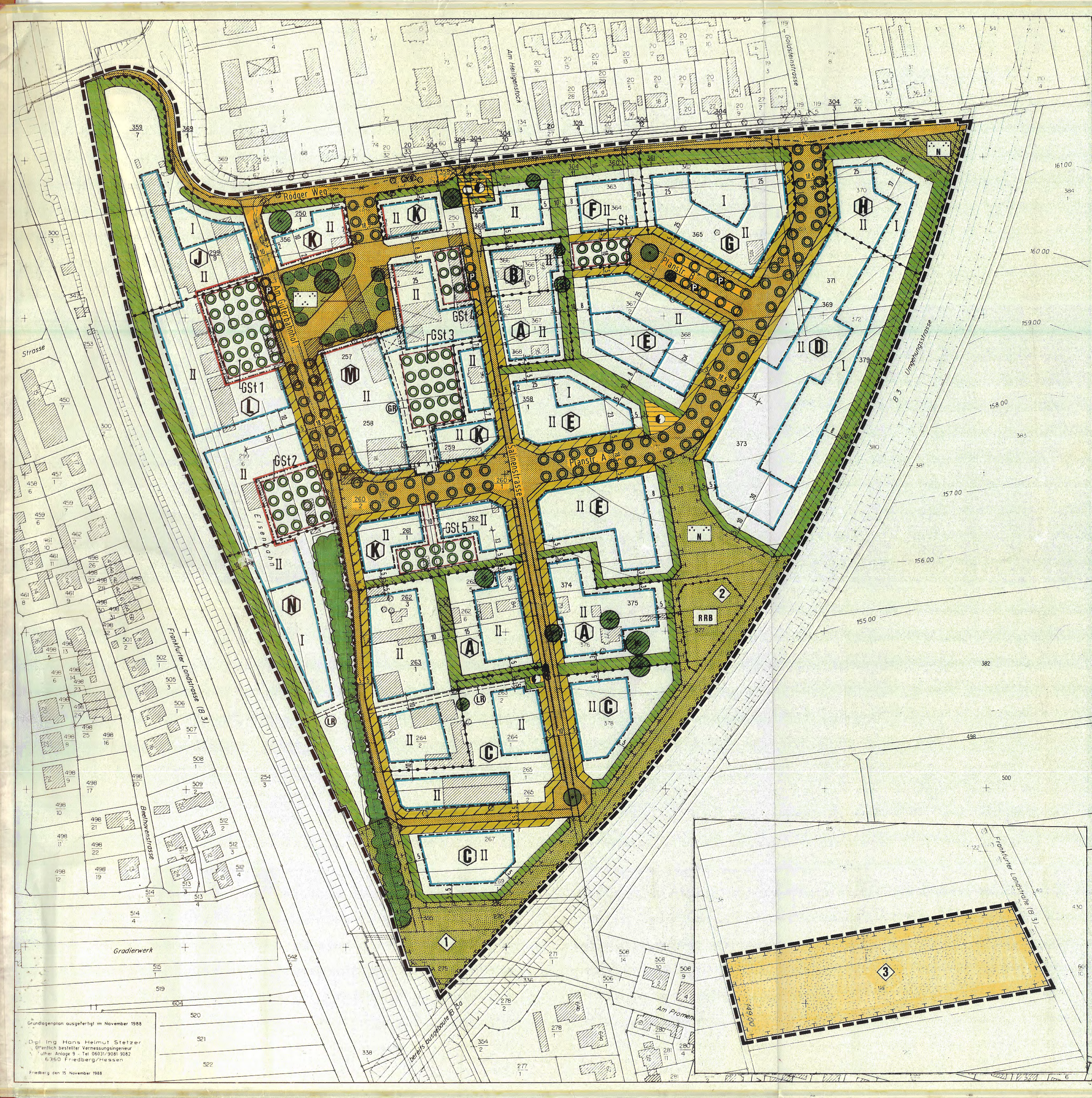


Grundlagenplan ausgefertigt im November 1988

Dipl. Ing. Hans Helmut Stetzer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Luther Anlage 9 - Tel 06031/9081 9082
6360 Friedberg/Hessen

Friedberg den 15 November 1988

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise
		GRZ	GFZ	
A	MI	0,3	(0,6)	o
B	MI	0,4	(0,8)	o
C	GE-1	0,45	(0,8)	o
D	GE-1	0,5	(0,9)	a
E	GE-1	0,55	(1,0)	a
F	GE-2	0,5	(0,8)	o
G	GE-2	0,5	(1,0)	a
H	GE-3	0,45	(0,9)	o
J	SO-2	0,45	(0,8)	g
K	SO-1	0,55	(1,0)	o
L	SO-2	0,55	(1,0)	g
M	SO-2	0,6	(1,0)	g
N	SO-3	0,4	(0,5)	a

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE-1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NR. 1:
Tankstellen sind unzulässig

GE-2 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NR. 2:
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

GE-3 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NR. 3:
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

SO-1 SONDERGEBIET EINKAUF / HANDEL (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 1 dient vorrangig der Unterbringung größerer Einzelhandels- und sonstiger Handelsbetriebe.
Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m² Geschoßfläche
2. sonstige Handels- und Großhandelsbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bewirtschaftungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
6. Vergnügungsstätten

SO-2 SONDERGEBIET EINKAUF / HANDEL (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 2 dient vorrangig der Unterbringung größerer Einzelhandels- und sonstiger Handelsbetriebe.
Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe
2. sonstige Handels- und Großhandelsbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bewirtschaftungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
6. Vergnügungsstätten

SO-3 SONDERGEBIET GARTENBAU / HANDEL / GEWERBE (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 3 dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben mit großem Freiflächenbedarf und relativ geringem Verkehrsaufkommen.
Zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m² Geschoßfläche
3. sonstige Handels- und Großhandelsbetriebe
4. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Bewirtschaftungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und 20 BauNVO)
als Höchstgrenze: z.B. II

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem Höchstpunkt der Straßenoberkante an der/den straßenseitigen Grenze(n) des Grundstückes wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	MI	GE-1	GE-2	GE-3	SO-1	SO-2	SO-3
zulässige Traufhöhe	7,0	10,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0
zulässige Firsthöhe	12,0	14,0	12,0	12,0	12,0	12,0	10,0

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0.3
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4, Satz 3)

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0.6
Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22
BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

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

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Sondergebieten dürfen Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer um bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
z.B. Durchgang, Durchfahrt, Arkade
Die lichte Höhe muß mindestens 3,0 m betragen. Der Durchgang kann durch Verglasung mit automatisch öffnenden Türen abgeschlossen werden.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

GSt FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE ZUGUNSTEN DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE IM BAUGEBIET (§ 9 Abs. 22 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: Übergangserschließung. Der Anschluß an den Rödger Weg (K 173) wird nach Fertigstellung des geplanten Anschlusses in Verlängerung der Dieselstraße aufgehoben.

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

SICHTDREIECK
freizuhalten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante.

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

ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

GAS (Druckregelstation)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Parkanlage

N Naturnahe Parkanlage

RRB Offenes Regenwasserrückhaltebecken (Teich)

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

① FLÄCHE 1: EXTENSIV ZU PFLEGENDE WIESE
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2 x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09., gemäht werden dürfen. Das Mähgut muß von der Fläche entfernt werden. Die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Fläche sowie die standortgerechte aufgelockerte Bepflanzung im Randbereich ist zulässig. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

② FLÄCHE 2: FLÄCHE FÜR DIE OFFENE REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Die Flächen sind für das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen auszumulden und als Wiesen anzulegen, die maximal 2 x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09., gemäht werden dürfen. Das Mähgut muß von der Fläche entfernt werden.

③ FLÄCHE 3: EXTENSIV ZU PFLEGENDE OBSTWIESE
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2 x jährlich, nach dem 30.06. und dem 30.09., gemäht werden dürfen; das Mähgut muß von der Fläche entfernt werden. Je 200 m² Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² überdachter Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Rückhalteanlage innerhalb der "Flächen für die offene Regenwasserrückhaltung" bzw. in die Kanalisation zu leiten.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

Ausnahmsweise können für Hofflächen aus Umweltschutzgründen (Boden- und Grundwasserschutz) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt/Beton) verwendet werden.

PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die Anlage und Pflege der öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Parkanlage - sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 1, Fläche 2, Fläche 3) werden insgesamt als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Flurstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Folgende Flurstücke sind in die Zuordnung einbezogen: 267, 267/1, 359/4, 359/5, 360/1, 361/1, 362, 363, 364, 365, 367/2, 368/1, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 378.

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

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Wärmeerzeugung unzulässig.

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

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

FASSADENBEGRÜNUNG
Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZKULISSE
Die Flächen sind als geschlossene Kulisse mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen.

VORGARTEN
Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege sind die Vorgärten flächig mit blühenden, niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Stammumfang mindestens 20 cm bzw. Mindesthöhe 3,0 m.

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

ZU ERHALTENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPE (Laubgehölze)

ERHALTUNG AUF DAUER
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 HBO i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977

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 § 62 Abs. 1 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 63 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN UND WERBEANLAGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

DACHFORM UND DACHDECKUNG
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und Flachdächer.

DACHDECKUNG
Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen und Falzbleche sowie Glas zulässig.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

VORDÄCHER
Entlang der zu den Platzbereichen hin orientieren Gebäudefronten sind Vordächer anzuordnen.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen unzulässig. Hinter der Vorgartenfläche sowie entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Mischgebiete (MI), in denen zur Einfriedung der Grundstücke Zäune bis zu 2,0 m zulässig sind.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich Pflasterungen und wassergebundene Decken zulässig.

Ausnahmsweise können auch versiegelnde Befestigungen verwendet werden, wenn dies aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes notwendig ist.

TEIL C: KENNZEICHNUNG

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST

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

BAUVERBOTSZONE
Im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (der B 3a) sind Hochbauten jeder Art unzulässig.

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

TEIL E: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

372 FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

159 HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT

FREIFLÄCHENPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

STRUKTURKONZEPT
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Strukturkonzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechselungen 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.

BODENVERUNREINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfall - zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

B3a, K172
"Dem Straßengelände dürfen keine Abwässer zugeleitet werden. Entlang der Straßen sollen keine Geländeaufschüttungen vorgenommen und keine durchgehenden Einfriedungen in Form von Mauern errichtet werden. Durch Ausweisung der Baugebiete können keine Forderungen nach Lärmschutzanlagen an den Straßenbauträger herangetragen werden" (Stellungnahme des Hessischen Straßenbauamtes, Gießen).

WASSERLEITUNGEN
Im östlichen Teil des Geltungsbereiches muß eine Wasserleitung neu verlegt werden.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr 16, S. 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-3, 213-1-4)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262)

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 15.11.88 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigung vom .... Az.: ....

Katasteramt Friedberg, den 19.11.96

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der StVV vom 16.02.1989 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 19.06.1991 bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 15.11.1996
Der Magistrat
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 22.11.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.1994 bis einschließlich 13.01.1995 öffentlich ausgelegen.

Bad Nauheim, den 15.11.1996
Der Magistrat
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 23.09.1996 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 15.11.1996
Der Magistrat
(Bürgermeister)

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.

Bad Nauheim, den 17.02.1997
Der Magistrat
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ....
Aktenzeichen ....

Der Regierungspräsident in Darmstadt ....

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßnahmen und/oder Auflagen, mit Ausnahme / im Bereich des .... umrandeten Teils nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ....
Aktenzeichen ....

Der Regierungspräsident in Darmstadt ....

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich am 14.02.1997 bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Nauheim, den 17.02.1997
Der Magistrat
(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 gemäß § 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.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

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 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.

Gemäß § 12 BauGB ortsüblich am 14.02.1997 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 17.02.1997
Der Magistrat
(Bürgermeister)

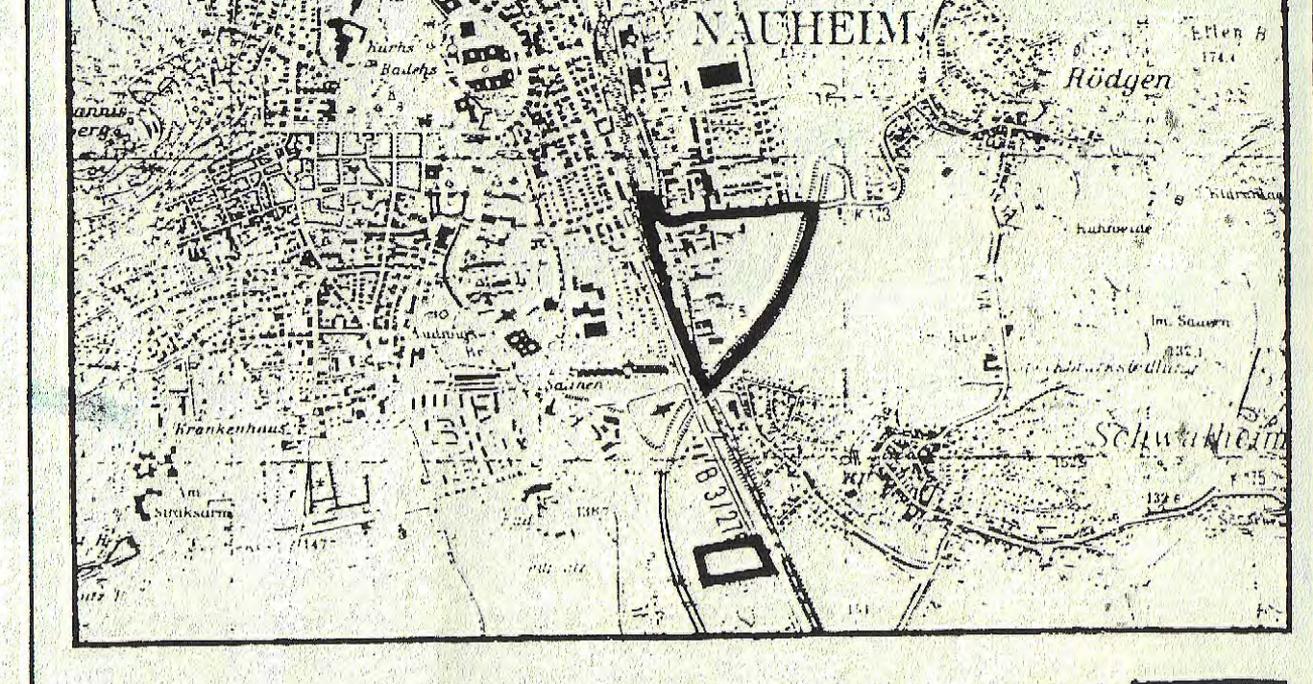
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 5. Feb. 97
Az.: IV/34- 61d 04/01-Bad Nauheim 23 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 33
'In den langen Morgen'
mit integriertem Landschaftsplan

Zu diesem Bebauungsplan gibt es folgende Änderungen:

1. Änderung vom 26.11.1997 SB- und Getränkemarkt
2. Änderung vom 27.10.1999 Bau und Fachmärkte Am Güterbahnhof
3. Änderung vom 14.06.2000
4. Änderung vom 02.02.2007

M. 1: 1000



Teilbereich Landschaftsplanung:
MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Waldenserstraße 2-4
10551 Berlin
Tel. 030 / 395 70 45
Fax 030 / 396 67 51

planungsgruppe 4
Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl.-Ing., Architekten und Stadtplaner SRL
J.-Friedrich-Str. 37 · 10711 Berlin · Tel. 896 80 80
Fax 891 68 68 Berlin, 070896 Gez.:
BERLIN