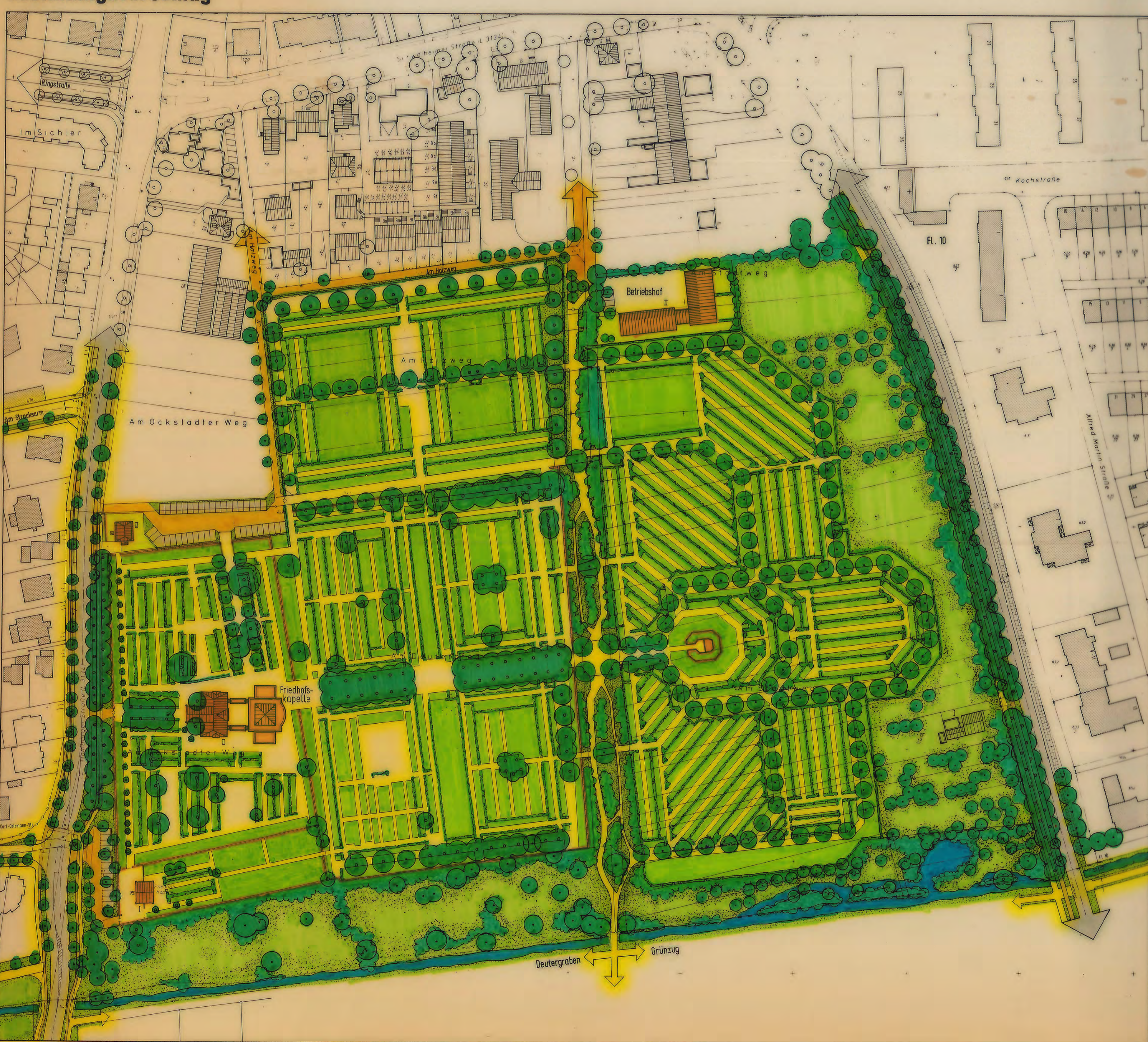




Gestaltungsvorschlag



TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauVO)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauVO)
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE** (§ 17 Abs. 4 und 18 BauVO) als Höchstgrenze, z.B. II
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
 - Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).
- VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:**
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO):
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN I.V.M. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauVO):
 - EXTENSIVE GRÜNFLÄCHEN**
 - Die Flächen sind für eine extensive Nutzung anzulegen und zu unterhalten. Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig. Wiesen dürfen maximal viermal jährlich gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze (einschließlich Obstgehölze) sind zu erhalten.
 - Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen und dürfen höchstens einmal jährlich, frühestens im September, gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schützen. Standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Eine Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig (Es ist ein Pflegeplan zu erarbeiten.).
 - SUKZESSIÖNSFLÄCHEN**
- PARKANLAGE**
- FRIEDHOF**
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)
- BODENVERSTÄRKUNG**
 - Grundstücksfahrten und -zweige dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfächen sind bodenverfestigende Ausführungen unzulässig. Innerhalb der Grünflächen sind für Geh- und Radwege nur wassergebundene Decken zulässig.
 - Innerhalb der Grünfläche Friedhof sind nutzungsbedingte Hegebefestigungen zulässig.
- REGENWASSERROCKHALTUNG**
 - Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gefasst (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cm/h) abgeführt werden. Darüberhinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- BEREICH, IN DEM ENERGIENICHT VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERMISCHT WERDEN DÜRFEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO)
 - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle 5 kW Kaminofen, Kaminofen und dergleichen mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgabe zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgabe von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)
- BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
 - PFLANZFESTSETZUNG A** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kullisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtzahl verwendet werden.
 - PFLANZFESTSETZUNG B** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVO)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind parkartig aufgelockert mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste enthalten sind. Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtzahl verwendet werden.

TEIL B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN BETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauVO)

- HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE:**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Zone C und den qualitativen Zonen IIIB und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.
- EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
 - FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN**
 - VORHANDENE BÜSCHUNGEN, VORHANDENE MAUERN**
- GESETZE UND VERORDNUNGEN:**
 - BauVO Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144).
 - BauGB Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)
 - BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
 - HBO Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 317), vom 10.7.1979 (GVBl. I S. 179) und vom 24.3.1986 (GVBl. I S. 102)
 - HENatG Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.8.1974 in der Fassung vom 5.9.1986
- GESTALTUNGSVORSCHLAG:**
 - Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauVO. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.
- ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE:**
 - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DöSch 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 DöSch).
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
 - Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzünungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM - Standort nicht aufgemessen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVO)

- Die vorhandene Art ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet. Bei Abgang oder sonstigen notwendigen Ersatz dürfen nur Bäume der gleichen Art verwendet werden (Arten siehe BAUMLISTE).
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM - Standort aufgemessen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVO)**
 - Die vorhandene Art ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet. Bei Abgang oder sonstigen notwendigen Ersatz dürfen nur Bäume der gleichen Art verwendet werden (Arten siehe BAUMLISTE).
- BAUMLISTE:**
 - A Acer platanoides/Acer saccharinum Spitz-/Silberahorn
 - B Acer castaneum Feldahorn
 - C Aesculus carnea Roblühende Kastanie
 - D Aesculus hippocastanum Rökastanie
 - E Betula pendula Birke
 - F Fraxinus excelsior Esche
 - G Juglans regia Walnuß
 - H Quercus robur Stieleiche
 - K Sophora japonica Schurbaum
 - L Salix alba Silberweide
 - M Tilia cordata Winterlinde
 - N Tilia tomentosa Winterlinde
 - O Obst (Apfel, Kirsche, Pflaume) / Zierobst

ERHALTUNG AUF DAUER

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauVO betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEIL B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN BETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauVO)

- HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE:**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Zone C und den qualitativen Zonen IIIB und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.
- EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**
 - FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN**
 - VORHANDENE BÜSCHUNGEN, VORHANDENE MAUERN**
- GESETZE UND VERORDNUNGEN:**
 - BauVO Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144).
 - BauGB Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)
 - BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
 - HBO Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 317), vom 10.7.1979 (GVBl. I S. 179) und vom 24.3.1986 (GVBl. I S. 102)
 - HENatG Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23.8.1974 in der Fassung vom 5.9.1986
- GESTALTUNGSVORSCHLAG:**
 - Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauVO. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.
- ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE:**
 - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DöSch 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 DöSch).
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
 - Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzünungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERKEHRE
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.02.99 übereinstimmen.
Vervielfältigungsgenehmigung vom
Katasteramt Friedberg, den 20.02.99
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.1998 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauVO ortsüblich am 05.05.1998 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.
Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BauVO), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BauVO) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a Abs. 2 BauVO) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauVO am 15.05.1998 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht; die nach § 2 Abs. 5 BauVO beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.1998 bis einschließlich 29.07.1998 öffentlich ausgelegen.
Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.12.1998 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 86) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßnahmen und/oder Auflagen, mit Ausnahme im Bereich des unanwendbar.
Stadt Bad Nauheim, den 05.05.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßnahmen und/oder Auflagen, mit Ausnahme im Bereich des unanwendbar.
Verfügung vom
Atkzeichen
Der Regierungspräsident in Darmstadt
Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim öffentlich am 05.05.1998, in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Stadt Bad Nauheim, den 05.05.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)
VERLETZUNG VON VERFAHRS- ODER FORMVORSCHRIFTEN
1. Eine Verletzung der in § 24 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 begründend, 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 Leistungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschädelle 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 Vermögensschädelle eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Stadt Bad Nauheim, den 05.05.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Stadtbauamt

- Legende Gestaltungsvorschlag**
- vorhandene Bebauung
 - geplante Bebauung
 - geeignetes Dach
 - Flachdach
 - Nebengebäude / Garage
 - vorhandener, prägnanter Baumbestand eingezogen / nicht eingezogen
 - vorhandene Sträucher und Hecken
 - geplante Bäume
 - geplante Sträucher und Hecken
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkbuch / Verkehrsgrün
 - Fußweg/Radweg
 - Fahrbahn (Straße)
 - Parkplätze / Stellplätze / Zufahrt
 - befahrbarer Weg
 - Wasserfläche
 - private Grünfläche / Hoffläche, Weg
 - Graberfeld, Weg

Stadtbauamt

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 28
'Am Stadtweg'
mit integriertem Landschaftsplan
M. 1:1000

Bearbeitung des Teilbereiches Landschaft/Grünordnung MARTIN SEEBAUER FREIE LANDSCHAFTS ARCHITECTEN BDLA
KARL WEFERS

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauVO am 15.05.1998 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht; die nach § 2 Abs. 5 BauVO beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.1998 bis einschließlich 29.07.1998 öffentlich ausgelegen.
Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1998
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

planungsgruppe 4
Peter Dittmer - Jens - P. Kuse - Paul M. Lüsse
Dipl.-Ingenieur, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommensenstr. 58 - 1000 Berlin 12 - Tel. 323 80 18
Berlin, den 10.06.88

BERLIN