



Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können in den Gebäuden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlagen

Als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe, gemessen an der höchsten Stelle über dem natürlichen Gelände wird folgende Obergrenze festgesetzt:

Zulässige maximale Traufhöhe	13,5 m
Zulässige maximale Firsthöhe	16,0 m

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen), für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte für die Trauf- bzw. Firsthöhen zugelassen werden, sofern diese notwendig sind und sich auf das erforderliche Maß beschränken.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmsweise sind für die Versorgung des Gebäudes notwendige bauliche Anlagen, wie z.B. Transformatoren innerhalb der Vorgartenzone entlang der Straße In der Hub zulässig.

Bauweise

a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Baugebieten darf die Länge von Gebäuden 103 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand nach der Hess. Bauordnung (HBO) ist einzuhalten.

Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche, auch innerhalb der 15-m Zone hinter der straßenseitigen Baugrenze, sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Anpflanzung 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
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Mindestbepflanzung der Stellplätze
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Zur Außenabgrenzung jeder Stellplatzgruppe ist eine mindestens 1,0 m breite Pflanzinsel anzulegen. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens drei Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

Besondere Pflanzfestsetzungen:

Pflanzkulisse
Mit Ausnahme erforderlicher Feuerwehrzufahrten, sind die Flächen als geschlossene Kulisse mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen.

Vorgärten
Die Vorgärten sind flächig mit blühenden, niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Straße „In der Hub“ ist eine Trafostation (Breite 2,6 m x Länge 3,2 m x Höhe 2,5 m) zulässig, sofern sie zu den öffentlichen Verkehrswegen hin vollständig eingegrünt ist.

Anpflanzung von Hochstämmigen Laubbäumen
An den bezeichneten Stellen in den Vorgärten (ohne genaue Standortkennzeichnung) sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 20 cm, zu pflanzen.

Im Mittel sind je Straßenseite auf 100 m Länge acht Bäume anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Ferdahorn)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anzahl der herzustellenden Stellplätze

Für Gebäude mit Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsräumen u.ä. ist 1 Stellplatz je 33,3 m² Nutzfläche gemäß der DIN 277 herzustellen. Räume die keine Verkehre auslösen, wie z.B. Haustechnikräume, werden für die Flächenberechnung zum Nachweis der herzustellenden Stellplätze nicht herangezogen. Für andere Nutzungen ist die Stellplatzsetzung der Stadt Bad Nauheim anzuwenden.

Die DIN 277 kann bei der Stadt Bad Nauheim eingesehen werden.

Teil E Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises - Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten schriftlich zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Bergbau

Das Gebiet wird von auf Kohlenäure verliertem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden.

Hinweis

Die bisher rechtskräftige dritte Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Schützenrain“ wird mit Rechtskraft der vierten Änderung aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen des (Ur-) Bebauungsplans „Auf dem Schützenrain“ gelten weiterhin fort.

Zeichnerische Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Schützenrain“:

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ZULÄSSIGE HAUPTRICHTUNGEN DER GEBÄUDEAUSSENWÄNDE UND ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNGEN
Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

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

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178)

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.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 24.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 29.11.2016 bekannt gemacht worden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 30.11.2016 bis einschließlich 07.12.2016 durchgeführt. Die Unterrichtung wurde ortsüblich am 29.11.2016 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 12.12.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 21.02.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2017 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 14.03.2017

Häuser
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2017 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 17.03.2017

Häuser
Bürgermeister



Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Auf dem Schützenrain"



Februar 2017

M 1:1.000

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36 - 38
61231 Bad Nauheim

Bearbeitung:
Brandt