



Datengrundlage: Amtl. Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

M 1: 1000

Teil A: Art und Maß der baulichen Nutzung

Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH = 166,00 m maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN

Als zulässige maximale Gesamthöhe gilt das Maß bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in Meter über NN (Normalnull).

Oberhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe des 3. Geschosses vom südlichen Hauptgebäude sind zulässig:

- Attika bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OKF).
- Absturz Sicherungen oberhalb der Attika bis maximal zur erforderlichen Höhe.

Bauweise

a **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Länge von Gebäuden darf 88 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand nach der Hess. Bauordnung (HBO) ist einzuhalten.

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Teil B: Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 HBO)

Nr. 1 Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderung an bauliche Anlagen und Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1.) **Fassade des Verbindungsbaus (Bereich „F“)**

Innerhalb des mit „F“ gekennzeichneten Bereichs ist die Fassade (ausgenommen Sockel) beidseitig maximal licht- und blickdurchlässig zu gestalten. Eine beidseitige neutrale Durchsicht (Transmission) durch das Gebäude bzw. der Anlage ist sicherzustellen.

Weiterhin gilt:

- senkrechte Fassadenteile sind in transparentem, durchsichtigem Glas mit einer Lichtdurchlässigkeit von mindestens 80 % auszuführen.
- Fassaden- und Geländerkonstruktionen sind in ihrer Breite auf das technisch notwendige Maß zu minimieren, maximal eine Breite von 7 cm.

Die Dachform ist als flach geneigtes Pultdach bis max. 2,5° Dachneigung oder als Flachdach auszuführen, Deckung mit Titanzink oder Glas. Entwässerungsrinnen sind innenliegend anzulegen.

Sockelaufbauten: Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) des Erdgeschosses darf zur Straßenseite maximal 0,65 m über dem natürlichen Gelände hinausragen, gemessen in der Mitte des Verbindungsbaus.

Rampen und Treppen innerhalb des Verbindungsbaus sind unzulässig.

2.) **Brüstungen im Attikabereich**

Die Attika ist gradlinig durchlaufend auszuführen.

Die Absturzsicherung ist über horizontal durchlaufende Stabgeländer zu gewährleisten.

Teil E Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises - Archäologische Denkmalpflege gibt folgende Hinweise:

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 (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Bergbau

Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verließen 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

Alle übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen des Bebauungsplans gelten weiterhin fort.

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

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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



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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

II-III als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II – III
III als Höchstgrenze, z.B. III

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

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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)

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZKULISSE
Die Flächen sind 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.

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

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 Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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 §§ 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

Einleitungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27. November 2014 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Dieser Beschluss ist ortsüblich am 29. November 2014 bekannt gemacht worden.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 8. Dezember 2014 bis einschließlich 16. Januar 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29. November 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 2. Dezember 2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26. Februar 2015 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Februar 2015 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 02.03.2015



Häuser
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.03.2015 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 04.03.2015



Häuser
Bürgermeister

BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt
ZWEITE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 „AUF DEM SCHÜTZENRAIN“



STADT BAD NAUHEIM
FACHBEREICH
STADTENTWICKLUNG
PARKSTRASSE 36-38
61231 BAD NAUHEIM