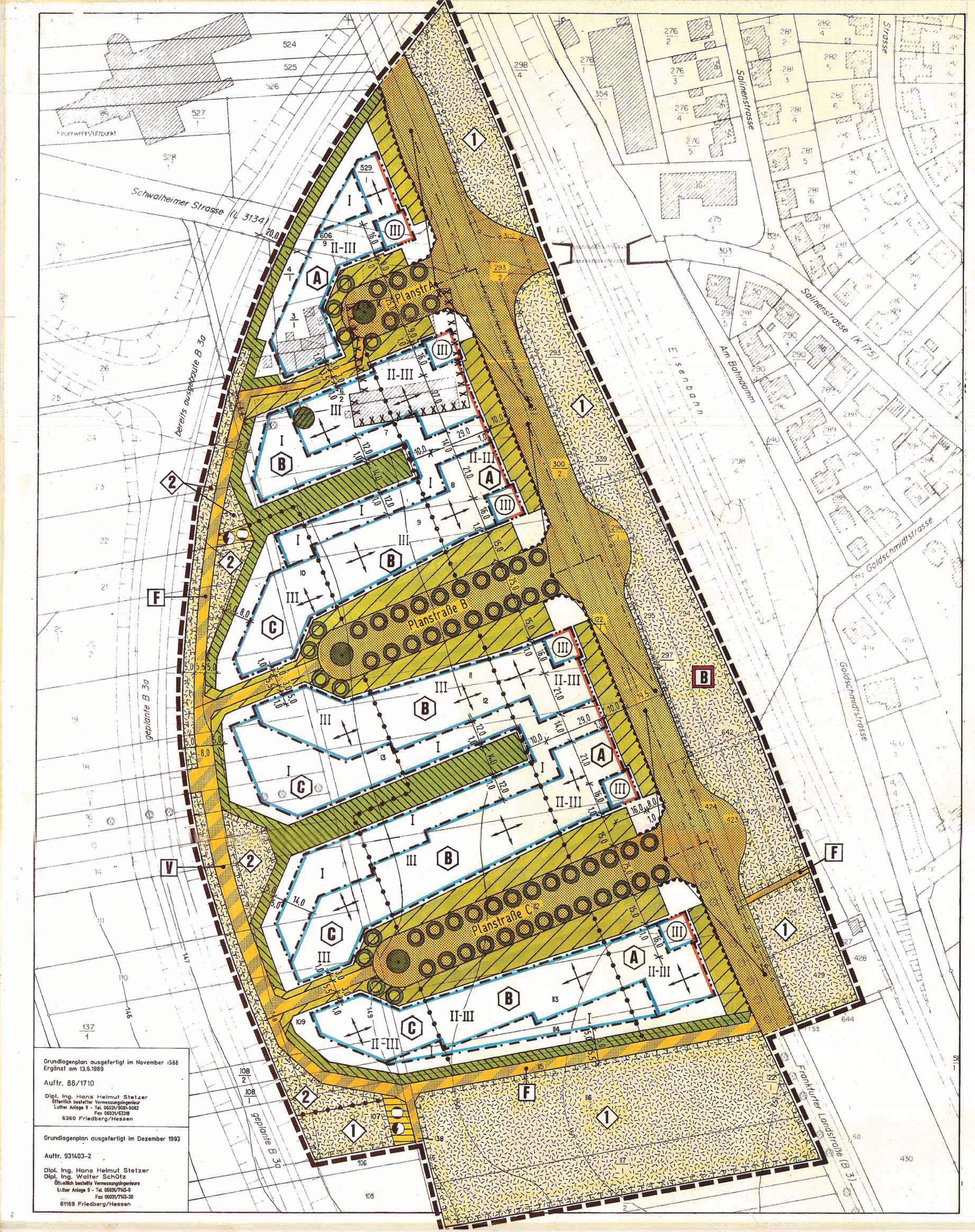


Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

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)	GE-E1	0,4	(0,8)	0
(B)	GE-E2	0,4	(0,8)	0
(C)	GE-E2	0,4	(0,6)	0

GE-E1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NR. 1:

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Alle übrigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

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 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE-E2 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NR. 2:

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, wenn sie mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO);
2. baulich integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

III als Höchstgrenze, z.B. III

(III) zwingend, z.B. III

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

Ausnahmsweise kann das Hineinragen von I-geschossigen Bauteilen in die mit höchstens III Vollgeschossen festgesetzten Flächen zugelassen werden, wenn die eingeschossigen Bauteile straßenseitig durch mindestens II-geschossige Baukörper abgeschirmt sind.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)
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:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III
zulässige maximale Traufhöhe	5,0 m	8,5 m	13,5 m
zulässige maximale Firsthöhe	7,5 m	11,5 m	16,0 m

Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen), für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen sowie bei ungünstigen Geländebedingungen eine Überschreitung der Höchstwerte für die Trauf- bzw. Firsthöhen zugelassen werden.

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,8

Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, höchstens jedoch bis GFZ 1,0 (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

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

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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.

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

Garagen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenfläche generell unzulässig.

Innerhalb der Baugebiete dürfen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ebenerdige Stellplätze und Garagen erst 15 m hinter der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Innerhalb dieser 15 m-Zone sind nur in das Gebäude integrierte Stellplätze und Garagen zulässig.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

SICHTDREIECK
freizuhalten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie Sichtbehinderungen oberhalb einer Höhe von 80 cm ab Fahrbahnoberkante gemessen (§ 47 HStrG i.V.m. RAS-K-1).

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

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

F FUSS- UND RADWEG mit Entwässerungsmulde - Regenwasser -
(für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

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

ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

GAS (Druckreglerstation)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (20 kV und 0,4 kV Erdkabel)

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 WILDOBSTWIESE
Je 100 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Wildobstbaum anzupflanzen. 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.

(2) FLÄCHE 2: BAUM- UND STRAUCHKULISSE
Die Flächen sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m^2 Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m^2 überdachter Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind in die Kanalisation zu leiten.

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

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 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche 2 (Baum- und Strauchkulisse) und Fläche 1 (extensiv zu pflegende Wildobstwiese), hier nur Flurstück 117/1, werden als Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von Erschließungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche 1 (extensiv zu pflegende Wildobstwiese), hier mit Ausnahme des Flurstückes 117/1, werden als Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von baulichen Anlagen (Nettobauland) zu erwarten sind. Der Anteil der einzelnen Baugrundstücke an den Ausgleichsmaßnahmen muß dabei dem Anteil der einzelnen überbaubaren Flächen an der insgesamt überbaubaren Fläche des Nettobaulandes entsprechen.

Die jeweilige Zuordnung umfaßt den gegebenenfalls notwendigen Grunderwerb, die erstmalige Anlage sowie die dauerhafte Pflege gemäß Festsetzung.

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 unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den der Frankfurter Landstraße zugewandten Gebäudeseiten müssen Wände und Fenster von Geschäfts- und Büroräumen nachfolgendes Mindest-Schalldämm-Maß aufweisen:

Wände : R'_w 45 dB
Fenster : R'_w 40 dB (Schallschutzklasse IV)

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:

BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind 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 vier Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal vier Stellplätze zusammengefaßt sind. Je zwei Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens drei Sträuchern je m^2 Pflanzfläche zu bepflanzen.

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 m^2 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.

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
Stammumfang mindestens 20 cm, Art: Tilia cordata (Winterlinde)

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Zwischen den Parkplätzen und Zufahrten sowie an den bezeichneten Stellen in den Vorgärten (ohne genaue Standortkennzeichnung) sind mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln anzulegen und mit hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mindestens 20 cm, zu bepflanzen.

Der Abstand darf höchstens 16 m betragen. Im Mittel sind je Straßenseite auf 100 m Länge acht Bäume anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Planstraße A: Fraxinus ornus (Blumenesche)
Planstraße B: Robinia pseudoacacia "Monophylla" (Einblattrobinie)
Planstraße C: Gleditsia triacanthos "Skyline" (Christusdorn)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

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

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 DACHNEIGUNG
Allgemein sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° zulässig. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.

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

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Leuchtschilder und sonstige Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis 1,50 m zulässig. Hinter der Vorgartenfläche sowie entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

TEIL C: KENNZEICHNUNG

B FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von zwei Bergwerksfeldern überdeckt. In einem dieser Felder sind geringfügige bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt worden. Die Lage der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt. Vor Erteilung der Baugenehmigungen ist im Rahmen von Einzelentscheidungen nach § 30 BauGB zu prüfen, ob gegebenenfalls entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

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

Aufgrund vorliegender Untersuchungsergebnisse besteht ein weiterer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf ein mögliches Sanierungserfordernis. Spätestens vor einer Neubebauung sind u.a. mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg die weiteren Untersuchungen sowie der Sanierungsumfang abzustimmen.

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

20,0 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 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.

RICHTFUNKVERBINDUNGEN
Über dem Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 876/651 Friedberg 1 - Schotten 1 der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

TEIL E: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

112 FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

150 HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT

FREIFLÄCHENPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

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).

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 Auswechslungen 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
Im Nahbereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Kontaminationen nicht vollständig auszuschließen. Hier kann gegebenenfalls weiterer Untersuchungsbedarf bestehen.

Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim (Friedrichstraße 3, 61231 Bad Nauheim) oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfall - (Goetheplatz, 61169 Friedberg) zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

SICHERSTELLUNG DER OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER B 3
Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der B 3 (Frankfurter Straße) ist die Errichtung von durchgehenden Einfriedigungen -z.B. Sockelmauern o.ä.- und Geländeaufschüttungen zu unterlassen. Gegebenenfalls ist durch ein entsprechendes Entwässerungssystem außerhalb des Straßengrundstücks die Ableitung des Oberflächenwassers sicherzustellen (§ 4 FStrG i.V. mit der RAS-Ew Ausgabe 87).

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16, S. 466)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I Nr. 31, 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

Hiermit wird bescheinigt, daß der digitalisierte Grundlagenplan mit der Liegenschaftskarte nach dem Stande vom 15.11.1988 übereinstimmt.

Friedberg, den 04.12.1995

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der StVV vom 13.07.1989 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 16.07.1990 bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 04.12.1995
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 27.04.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 29.05.1995 bis einschließlich 30.06.1995 öffentlich ausgelegen.

Bad Nauheim, den 04.12.1995
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 23.11.1995 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 04.12.1995
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 22.04.1996
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 23.03.1996 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 22.04.1996
Der Magistrat

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 23.03.1996 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

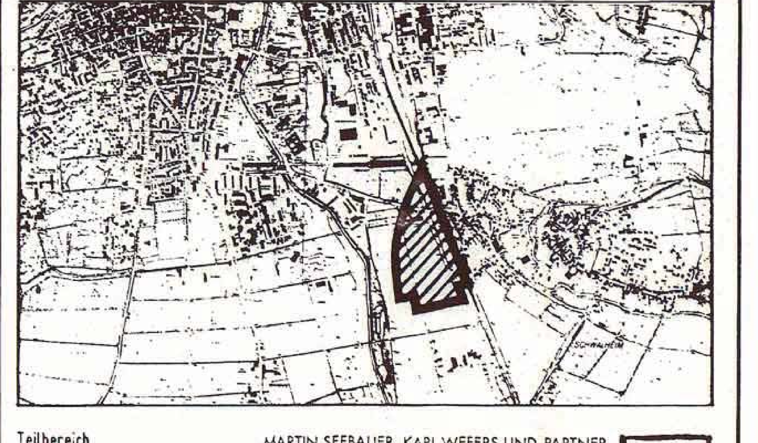
Bad Nauheim, den 22.04.1996
Der Magistrat (Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 5. März 96
Az.: IV/34- 61 d 04/01 - Bad Nauheim 28 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 34
'Auf dem Schützenrain'

mit integriertem Landschaftsplan

Plan 7
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 und Paul M. Lösse
Dipl.-Ing. Stadtplaner und Architekten SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 15 11 95

BERLIN