

# Bebauungsplan



# Gestaltungsvorschlag



## II. Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

**TEIL A : PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**II**

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

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

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung für SPORTLICHE ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

**ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE** (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze, z.B. II

**DIE HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 3 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

VOLLGESCHOSSE	ZULÄSSIGE HOHE
II	3,5 m
III	7,5 m
III	11,5 m

**BAUWEISE SOWIE OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**a**

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

**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

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

**BAUVERBOTZONE**: Im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind Hochbauten jeder Art unzulässig.

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

**St**

Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**PRIVATE GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

**TENNISANLAGE**

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

**BODENVERSIEGELUNG**: Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

**REGENWASSERROCKHALTUNG**: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 30 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt (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 (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

**PFLEGE VON VEGETATIONSFLÄCHEN**: Die Vegetationsflächen sind extensiv ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.

**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 flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird auf eine Feuerstelle (offener Kamin und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

**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**: Der Mindestanteil, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird mit 25 v.H. der Grundstücksfläche festgesetzt.

**MINDESTPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE**: Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen 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 Laubbau anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

**FASSADENBEGRENZUNG**: Bei den Bauten auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der privaten Grünfläche sind mindestens 10 v.H. der Fassadenfläche dauerhaft mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu beranken.

**PFLANZFESTSETZUNG A**: Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind parkartig aufgelockert mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich landschaftstypische und standortgerechte Pflanzungen zu zulässig. Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen.

**PFLANZFESTSETZUNG B**: Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich landschaftstypische und standortgerechte Laubbäume zu zulässig. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 2,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen.

**ERHALTUNG AUF DAUER**: Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

## TEIL B : BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 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, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 88 Abs. 2 HBO auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreien Maßnahmen nach § 89 HBO.

**VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HOHE VON EINFRIEDIGUNGEN** (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Bereich der Pflanzfestsetzung A und der Flächen für Stellplätze sind Zäune bis 2 m Höhe nur an den dem Grundstücksinnen zugewandten Seiten zulässig. Im Bereich der Pflanzfestsetzung B sind Zäune bis 2 m Höhe in einem Abstand von 3 m von der Grenze zulässig.

**VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** (§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Der Mindestanteil, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird mit 50 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

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

**HEILQUELLENSCHUTZGEBIET**: Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim und zwar in der qualitativen Schutzzone IV und in der quantitativen Schutzzone D. Die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

**SCHUTZSTREIFEN**: Innerhalb der Schutzstreifen für die Gasleitung sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten. Ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,0 m muß stockfrei bleiben.

**TEIL D : HINWEISE**

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER: FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

**GESETZE UND VERORDNUNGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977

Hessische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976 in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1978

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980

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

**GESTALTUNGSVORSCHLAG**: Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.

**ARCHAEOLOGISCHE BODENFUNDE**: Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DschG 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 DschG).

**SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**: Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Baulerke, wie Einzünnungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

## Verfahren

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 4.12.89 übereinstimmen. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei übertragbar. Die Grenzen und die baulichen Anlagen sind in der Darstellung der Flurstücke in der Vervielfältigungsgenehmigung vom 13.10.1989 dargestellt.

Katasteramt Friedberg, den 4.12.89

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim vom 22.09.1988 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 26.09.1988 bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE**: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.10.1988 bis 18.11.1988 mit Anschreiben vom 13.10.1988 durchgeführt.

Bad Nauheim, den 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

**BETEILIGUNG DER BÜRGER**: Die Beteiligung der Bürger am Planverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.10.1988 bis 02.11.1988 durch Auslegung des Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung am 26.09.1988 durchgeführt.

Bad Nauheim, den 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 15.12.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.01.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.1989 bis einschließl. 08.02.1989 öffentlich ausgelegt.

Bad Nauheim, den 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

**SATZUNGSBESCHLUSS**: Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim in ihrer Sitzung am 13.07.1989 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, 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 11.12.88  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

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

Verfügung vom ... Aktenzeichen: ...

Der Regierungspräsident in Darmstadt *Suku rdnh ksh*

**BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG**: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim öffentlich am 29.03.1989 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Nauheim, den 02.04.1990  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

**VERLETZUNG VON VERFAHRS- 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 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 29.03.1990 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 02.04.1990  
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

## Legende Gestaltungsvorschlag

- Tennisplatz
- geplante Bebauung
- geeignetes Dach
- Flachdach
- private Grünflächen / Hoffläche / Wege
- Wasserfläche
- geplante Bäume
- geplante Sträucher
- Zufahrt / Stellplätze
- Fahrbahn (Straße)
- Fußweg/Radweg

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

18. FEB. 1989  
Verfügung vom ...  
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Bad Nauheim 26  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrag

*Rohde*

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

# Stadt Bad Nauheim Bebauungsplan Nr. 32 »In der Au« M. 1: 1000

mit integriertem Landschaftsplan  
Offenlage- Exemplar



Teilbereich Landschaftsplanung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS, FREIE LANDSCHAFTS-ARCHitekten BDA

Fachstr. 30, 1000 Berlin 15, Tel. 030/8823831

## planungsgruppe 4

BERLIN

Peter Dittmer · Jens P. Kruse · Paul M. Lössle  
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL  
Mommensstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18  
Berlin, den 01.02.89 · Gez. *P.L.*