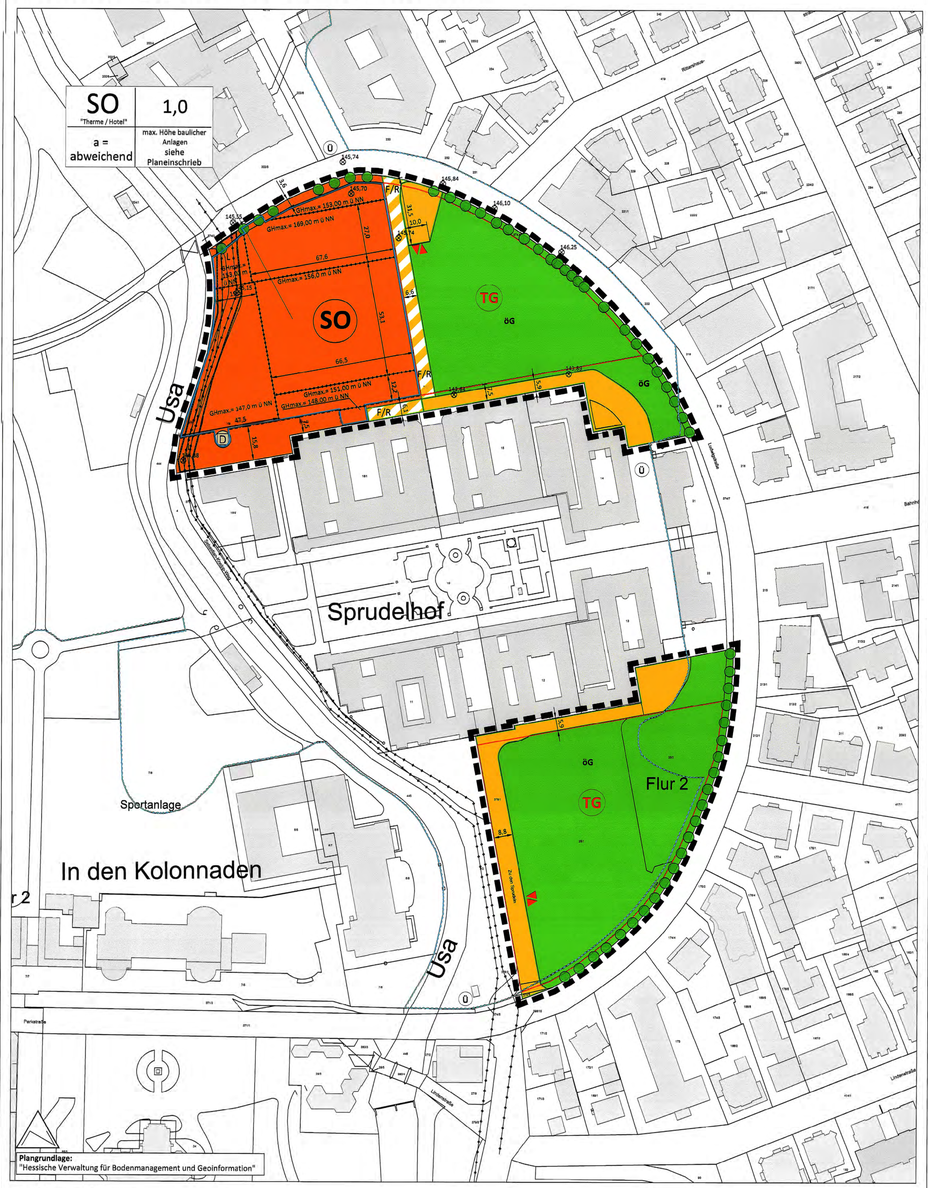
Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 59 "Sprudelhof"



Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

SO	1,0	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
a = abweichend	max. Höhe baulicher Anlagen siehe Planeinschrieb	Bauweise	max. Höhe baulicher Anlagen (GHmax.)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Therme / Hotel" (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg (F/R)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öG — öffentliche Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Leitungsrecht für Entwässerung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Waitz'scher Turm

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TG — Fläche für Tiefgarage

Nachrichtliche Übernahme

Ü — Überschwemmungsgebiet

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Bestandsbäume

Höhenbezugspunkt ca. 145,74 — Höhenbezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – HDschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBl. 2016 S.211 vom 06.12.2016)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 21.06.2018 (GVBl. I S. 291).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).
Hessisches **Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. S. 198).
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert am 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Therme / Hotel" (Sondergebiet SO)
Das Baugebiet mit der Bezeichnung SO - "Therme / Hotel" wird als Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient vorwiegend der Unterbringung einer Therme zu den Zwecken des Badewesens, der Gesunderhaltung und Genesung inkl. den dazugehörigen Anlagen, Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Unterbringung eines Hotels mit ergänzenden Nutzungen.

1.1.1 Zulässig sind:
1. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Errichtung und den Betrieb eines Thermalbades,
2. Gebäude, Anlagen, Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen für diagnostische und medizinisch-therapeutische Maßnahmen zur Gesunderhaltung und zur Gesundheitsschulung sowie zur Schönheitspflege,
3. Gebäude, Anlagen und weitere Einrichtungen für Wellness- und Fitnessnutzungen,
4. Gebäude, Anlagen und weitere Einrichtungen zur Sicherstellung der erforderlichen, strukturellen und personellen Infrastruktur (z.B. Personal- und Verwaltungsgebäude),
5. der Zweckbestimmung des öffentlichen Thermalbades dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 100 m² Verkaufsfläche,
6. Schank- und Speisewirtschaften,
7. ein Hotelbetrieb mit Gastronomiebetrieben sowie Tagungs- und Veranstaltungsräumen,
8. Anlagen der Ver- und Entsorgung,
9. Tiefgaragen.

2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Im Geltungsbereich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax ü NN) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Brüstungen und Absturzsicherungen dürfen diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen im erforderlichen Ausmaß überschritten werden.

2.1.4 Gebäudegründungen (Unterkante Bodenplatte bzw. Fundamente inkl. aller erforderlichen Tragschichten und Frostschutzschichten) dürfen nicht tiefer als 140,00 m ü NN liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Ausnahmsweise sind untergeordnete Unterschreitungen, u.a. Hebeanlagen, möglich.

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

3 Bauweise — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

3.1 Die Bauweise wird zur Umsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als abweichende Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist, wie folgt festgesetzt.
Zu den seitlichen (westliche und östliche) Grundstücksgrenzen und zur Grundstücksgrenze des Sprudelhofes (Fist. 16/1) ist gemäß der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche ein Grenzabstand einzuhalten.
Zu einer Grundstücksgrenze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt bzw. das SO-Gebiet unterteilt, ist kein Grenzabstand einzuhalten.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 S. 4 HBO**

4.1 Gegenüber der Ludwigstraße wird das Maß der Abstandsflächen im Sondergebiet auf 0,25 H festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung mit Tiefagarage (TG) festgesetzten Flächen zulässig.

6 Flächen für Nebenanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO**

6.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Innerhalb der Teilfläche des Sondergebietes mit der maximalen Gebäudehöhe von 169,00 m üNN sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Gebäude zulässig, wenn sie die maximale Gebäudehöhe einhalten und die Anlagen von den angrenzenden Straßen und Parkwegen aus nicht gesehen werden können.

7 Öffentliche Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

7.1 Die öffentliche Grünflächen öG sind als „Parkanlagen" gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Zulässig sind: Untergeordnete Aufenthaltsangebote, Wege, bauliche Anlagen als raumbildender Säulengang, eine Tiefgarage mit Erdüberdeckung (siehe 7.2), Zufahrt, Neben- und Erschließungsanlagen für die darunterliegende Tiefgarage sowie die Andienung für das Thermalbad.

7.2 Nicht überbaute Tiefgargendächer sind mit mindestens 0,4 m Bodensubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8 Erhaltung von Bäumen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

8.1 Die gemäß Planzeichnung als „Erhaltsbäume" festgesetzte Baumallee entlang der Ludwigstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind Bäume zu ersetzen, hierbei kann die Neupflanzung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen, solange der Alleecharakter gewahrt bleibt.

9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Gemäß Planzeichnung werden Flächen mit einem Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.
Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der unterirdischen Anlagen zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muss jederzeit möglich sein.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Heilquellenschutzgebiet — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984, StAnz. 48/1984 S. 2352): qualitative Schutzzone II und quantitative Schutzzone B1.
Die Bestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Gegebenenfalls sich daraus ergebende Ausnahmezulassungen sind vor dem Inkrafttreten der Bauleitplanung zu klären. Ansprechpartner ist die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

2. Denkmalschutz — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlage (hier: Waitz'scher Turm) die dem Denkmalschutz unterliegt. Das Denkmal ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet.

3. Überschwemmungsgebiet — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18. Dezember 2001. Durchgeführte Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind in diesem Überschwemmungsgebiet noch nicht berücksichtigt.

4. Hochwasser-Risikomanagementplanung — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Nach der aktuellen Hochwasser-Risikomanagementplanung des Landes Hessen wird das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HW 100) faktisch nicht mehr überschwemmt. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ Extrem) kann das Plangebiet bei Versagen der Schutzeinrichtungen von Überflutung betroffen werden

D Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDschG erforderlich werden.
Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises stattfinden wird.

2. Archäologie

Im Plangebiet ist aufgrund von Erfahrungen aus Baumaßnahmen der unmittelbaren Umgebung mit archäologischen Funden zu rechnen. Bodenarbeiten und Baumaßnahmen sind daher frühzeitig mit den zuständigen Stellen (Archäologische Denkmalpflege beim Wetteraukreis und Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie) abzustimmen. Es kann eine Voruntersuchung erforderlich werden, die vor den Bodeneingriffen durchzuführen ist, damit keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden.

3. Abbrucharbeiten

Beim Abbruch und ggf. bei der Abfuhr der Materialien, sowie bei der Durchführung der Baumaßnahme insgesamt, ist auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen, teilweise sehr sensiblen Einrichtungen wie das Transplantationszentrum besondere Rücksicht zu nehmen.

4. Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten:
Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen erfolgt in der Phase vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Ökologisch-artenschutzrechtliche Baubegleitung (ÖBB):
Baubegleitende Maßnahmen sind – unabhängig vom Zeitraum - bei zwei Bauprozessen erforderlich:

1. Abriss des Parkdecks und
2. Fällung vom Bäumen mit Baumhöhlen.

Das Parkdeck ist unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten nochmals zu untersuchen. Dabei sind nun auch bisher nicht zugängliche Strukturen zu begutachten (z.B. Technikräume, Widerlager, Dehnungsfugen). Die zu fällenden Bäume an der Ludwigstraße sind – ggf. unter Zuhilfenahme eines Hubsteigers - zu untersuchen, damit auch bisher nicht erreichbare Strukturen eingesehen werden können. Sollten geschützte Tiere nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Je nach Tierart, Zeitpunkt des Auffindens und physiologischem Zustand der Tiere sind angepasste Maßnahmen durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern:
Bei Fenstern, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, das geeignete Vorkehrungen gegen Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Eine besondere Gefahrenquelle könnten diesbezüglich große, transparente Fenster der neuen Therme – speziell auch entlang der Usa – sein.
Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z. B.:
- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Möglichst schonender Umgang mit Gehölzen und Bäumen:
Sämtliche bestehenden Gehölze und insbesondere Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind zu erhalten und in der Bauphase in geeigneter Weise gegen Beschädigungen zu sichern, sofern sie sich in Baufeldern oder Baueinrichtungsflächen oder Zufahrten befinden.

Sicherstellung der Baumhöhlenfunktionen:
Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlenfunktion ist grundsätzlich ein Ersatz in Form von künstlichen Nisthilfen/ Quartieren zu schaffen. Für jeden gefällten Baum mit Baumhöhlenfunktion sind drei neue Strukturen (künstliche Höhlen oder Quartiere) im Umfeld (bis ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich) anzubringen.

5. Bergbau

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden, sollten insbesondere während Aushubarbeiten CO2-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen. Das Plangebiet wird zudem von auf Sole verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt und betrifft die unter Bergaufsicht stehenden Betriebe 'Solegewinnung Bad Nauheim' (Sprudelhof) und 'Gradierbetrieb Bad Nauheim'

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sprudelhof" in Bad Nauheim.

§ 2 Bisherige Gestaltungssatzung

Für den vorliegenden Bebauungsplan tritt die „Satzung der Stadt Bad Nauheim über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Einfriedigungen, die Gestaltung der Stellplätze für Kfz, die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen" vom 29. März 1980 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Sprudelhof" insgesamt außer Kraft.

§ 3 Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Dachformen nicht zulässig:
- Satteldach
- Walmdach
- Mansardendach
- großflächiges Kuppeldach

Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung bis zu einer Gesamtfläche von 7,5 m² je Hauptnutzung (Hotel sowie Thermalbad) zulässig.
Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.
Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben zu gestalten.
Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegliche oder bewegte Werbeanlagen sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
- Fahnen oder Banner,
- Automaten,
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

§ 5 Niederspannungsleitungen

Die Errichtung von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.

§ 6 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach der nachfolgenden Stellplatzfestlegung. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
Beherbergung / Hotel	1 Stellplatz je 2,5 Gästezimmer	1 Abstellplatz je 30 Gästezimmer
Restaurationsbetrieb, wenn zum Hotel zugehörig	1 Stellplatz je 30 m² Innen-Gastraum	1 Abstellplatz je 100 m² Innen-Gastraum
Thermalbad	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	1 Abstellplatz je 25 m² Kleiderablagen

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 „Sprudelhof" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

2 Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)
Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 22.11.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Über die Unterrichtung wurde in der Wetterauer Zeitung am 02.11.2019 sowie im städtischen Internet informiert.
Es ist eine Stellungnahme eingegangen.

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 11.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020 anhand des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
In dieser Zeit gingen fristgerecht insgesamt 4 Stellungnahmen ein.
Die Inhalte wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2020 zum Satzungsbeschluss thematisiert, behandelt und abschließend abgewogen.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.12.2019 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 „Sprudelhof" mit Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2020 aufgefordert.
In dieser Zeit gingen fristgerecht insgesamt 17 Stellungnahmen ein.
Die Inhalte wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2020 zum Satzungsbeschluss thematisiert, behandelt und abschließend abgewogen.

5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bad Nauheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2020 gemäß § 51a Hessische Gemeindeordnung (HGO) stellvertretend für die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 59 „Sprudelhof" gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

6 Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. April 2020 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 06. Mai 2020
Klaus Kreß
(Bürgermeister)

7 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07. Mai 2020 ortsüblich bekanntgemacht. 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 07. Mai 2020
Klaus Kreß
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf die Voraussetzungen der Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2a VwGO wird hingewiesen.

Entschädigungsregelung
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder 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, in dem 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 herbei geführt wird.

Auftraggeber: Stadt Bad Nauheim

Projekt: Bebauungsplan Nr. 59 "Sprudelhof"

Plan: Satzungsfassung

	Name	Datum			
Bearbeitet	Br / Ju	06.05.2020	Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.: S
Gezeichnet	dre / St	06.05.2020	Blattgröße	A0	
Geprüft			Projekt-Nr.	PK18-036	

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Hochschulen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl@firu-mbh.de
Berliner Straße 10, 13187 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de