

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Rosental"

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Zulässig sind Wohngebäude (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 0,3 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 0,6 Geschosflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)**
Die zulässige Geschosfläche darf nicht überschritten werden. Die Geschosfläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes berechnet, dabei bleiben Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie in Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstgrenze**
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 2,50 Meter überschritten werden.

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

- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Ausnahmeweise können bis zu drei Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Verkehrsräume sowie Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrfläche (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche zur Erschließung des Wohngebietes
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- TTTT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Diese Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzupflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 65 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 17 cm anzupflanzen. Des Weiteren sind auf dieser Fläche mindestens 500 m² mit Hecken zu bepflanzen und gärtnerisch zu erhalten.

Regenwasserabfuhr

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegenen Regenwasserabfuhranlagen (Zisternen), mit einem Überlauf an die Kanalisation, zu leiten (eine Zisterne je Wohngebäude). Das Fassungsvermögen muß jeweils mindestens 3.000 ltr. Regenwasser aufnehmen.

Befestigung der Grundstücksflächen

Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

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)

Bepflanzung des Baugrundstückes
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nebenanlagen als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mindestens 63 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 17 cm im Rahmen des Ausgleichs anzupflanzen. Davon sind mindestens 65 Laubbäume in den Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu pflanzen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

- Vorgärten**
Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege sind die Vorgärten flächig, mit blühenden, niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Ausnahmeweise kann auch ein Stellplatz in dieser Vorgartenfläche angeordnet werden.

Fassadenbegrenzung

Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 20 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, KFZ-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 62 Abs. 1 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 63 HBO.

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

Dachform und Dachdeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad. Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung Dachpfannen (Farbe rot), Falzblech sowie Glas zulässig.

- Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, als lebende Hecken auszuführen.

- Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen
Für die Befestigung der Grundstückszufahrten und -wege sind ausschließlich Pflasterungen und wassergebundene Decken zulässig. Die Befestigung der Parkflächen sind mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegten Pflaster mit einem Fuganteil von 30% auszuführen.

Teil C: 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 Zone IV qualitativ sowie in der Zone C quantitativ des mit Verordnung vom 24. Oktober 1984 festgelegten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsverordnungen dieser Schutzzone sind einzuhalten (siehe § 5 dieser Verordnung).

Teil D: Hinweise

Freiflächenplan
Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beizufügen.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Befähigungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Befähigungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bodenverunreinigungen

Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (versauertes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Nauheim oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu melden. Die Baumaßnahmen sind so lange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Silettreste und dergleichen sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 HDStG).

Lage des Plangebietes

In der näheren Umgebung des Plangebietes – am Melbacher Weg – bestehen zwei Schweinemastbetriebe. Bezüglich der Geruchs-Immissionen liegt ein entsprechendes Gutachten vor, dieses kann bei der Stadt Bad Nauheim, Planungsamt, eingesehen werden.

Bergbau

Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure verfahrenes Bergwerkfeld überdeckt.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung vom 18. April 1996 (GVBl. I S. 146)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 28. September 1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 282)

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 4. Nov. 2000 übereinstimmen.

Landrat des Wetteraukreises, Katasteramt
Friedberg, den 4. Nov. 2000



Verfahren

Einteilungsbeschluss

Der Beschluss zur Einteilung des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 30. Mai 1998 gefasst. Dieser Einteilungsbeschluss wurde am 20. November 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000

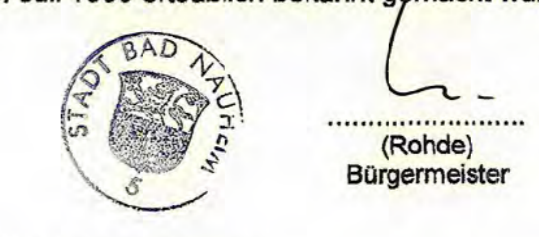


Weiterführung des Verfahrens nach § 12 BauGB (neue Fassung) vom 27. August 1997.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. Juli bis 13. August 1999 durchgeführt, nachdem sie am 10. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000



Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Juli bis 13. August 1999, parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000



Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 30. September 1999 den Entwurf dieses Plans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 29. November bis einschließlich 30. Dezember 1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. November 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. November bis einschließlich 30. Dezember 1999, parallel zur öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000



Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 16. März 2000 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000



Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil, wird hiermit ausfertigt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 2. O. NOV. 2000

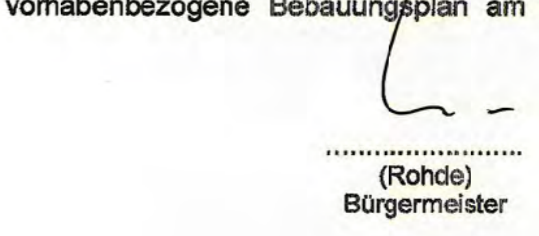


Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 5. Mai 2001, ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am gleichen Tag rechtsverbindlich geworden.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Bad Nauheim, den 07. MAI 2001



Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - 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 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 (Vertragschaden, 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 Anspruches 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 Anspruches herbeigeführt wird.

BAD NAUHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

WOHNBEBAUUNG

"IM ROSENAL"
GEMARKUNG WISSELSHEIM, FLUR 1,
FLURSTÜCK 119/1 (TEILWEISE)

VORHABENTRÄGER:

EHELEUTE ELFRIEDE EVA UND JOSEF EDELBAUER
MELBACHER WEG 15A
61231 BAD NAUHEIM

