

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEIL A: PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:**
 1 GRZ (Grundflächenzahl)
 2 GFZ (Geschossflächenzahl)
 3 Bauweise
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN**
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)**
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)**
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 und § 8 BauNVO)**
 als zulässige Gebäudeoberkante (OK) über NN
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- UNTERIRDISCHE LEITUNGEN**
- MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- BEFESTIGUNG DER WEGE**
 Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden."
- GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tetra Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:**
- MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.
- MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE**
 Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
- MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN**
 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und sämtliche oberirdische Fassadenteile von Tiefgaragen dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortgerechten und gebietstypischen Pflanzen derart zu begrünen, dass je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze gesetzt wird.
- MINDESTBEPFLANZUNG DER DACHFLÄCHEN**
 Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind, mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen, zu begrünen.
- EINFRIEDRUNGEN**
 Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- ERHALTUNG AUF DAUER**
 Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- ZEITLICHE BINDUNG**
 Die entsprechend der Festsetzungen vorzunehmenden Begründer- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung eines Gebäudes, spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.
- HEILQUELLENSCHUTZGEBIET:**
 Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Bezug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:
 - Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
 - jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
 - jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung.

- TEIL C: HINWEISE**
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN**
- BAUMBESTAND**

HINWEIS AUF GAS- UND WASSERLEITUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Gas-, Strom- und Wasserleitungen (s. Plan 1, Aktuelle Planung), die bei der Neubebauung zu berücksichtigen bzw. auf Kosten des Veranlassers umzuverlegen sind.

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.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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).

ALTLAGERUNGEN

Hinweise auf Bodenbelastungen des Grundstücks aufgrund von Altlagerungen sind derzeit nicht bekannt.

ZISTERNEN

Die Zisternengröße (mind. 20 l Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

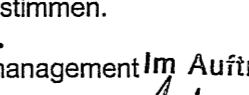

BERGBAU

Der Planungsbereich liegt innerhalb von zwei Bergbauberechtigungen, die kraft Bundesberggesetz im Jahr 1990 erloschen sind. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen ist im Zeitraum von 1870 bis 1880 oberflächennaher Bergbau auf Eisen- und Manganerz in Schächten betrieben worden. Die Schächte sollen teilweise über 50 Meter tief gewesen sein. Nach den Unterlagen der Bergbehörde sind aber die genaue Lage und der Umfang der bergbaulichen Arbeiten nicht mehr feststellbar. Vermutlich wurden die Schächte zu einem späteren Zeitpunkt verfüllt. Angaben über die Durchführung der Verfüllung und Angaben zum Verfüllmaterial liegen nicht vor. Es wird deshalb empfohlen, bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

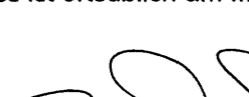
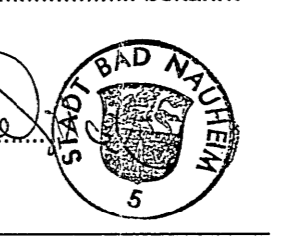
GESETZE UND VERORDNUNGEN:

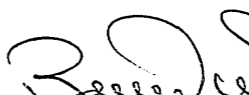
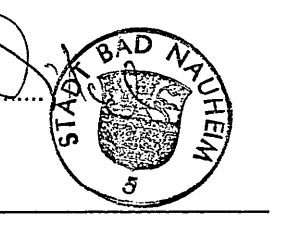
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013),
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz)** vom 23. September 1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 5. September 1988 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434, 439)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 21. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)

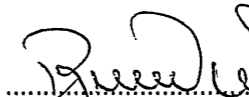
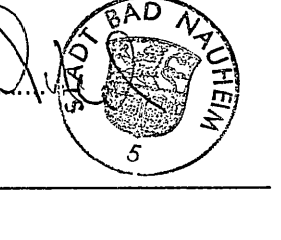
ÜEREINSTIMMUNGSVERMERK


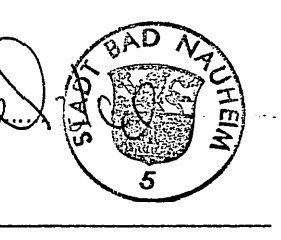
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 (Nach dem Stande vom 14.7.2003).
 Landrat des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement
 Friedberg, den 09. Jan. 2006
 (Unterschrift)  

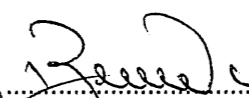
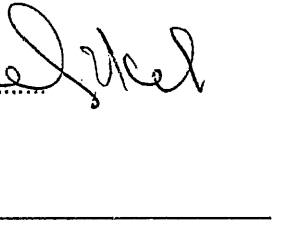
VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 21.03.2006 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB den Änderungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 18.04.2006 bekannt gemacht worden.
 Magistrat der Stadt Bad Nauheim
 Bad Nauheim, den 21.03.2006
 (Unterschrift)  

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.04.2006 bis 18.04.2006 durchgeführt.
 Magistrat der Stadt Bad Nauheim
 Bad Nauheim, den 21.03.2006
 (Unterschrift)  

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2006 bis 18.04.2006 durchgeführt.
 Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 18.04.2006 unterrichtet.
 Magistrat der Stadt Bad Nauheim
 Bad Nauheim, den 21.03.2006
 (Unterschrift)  

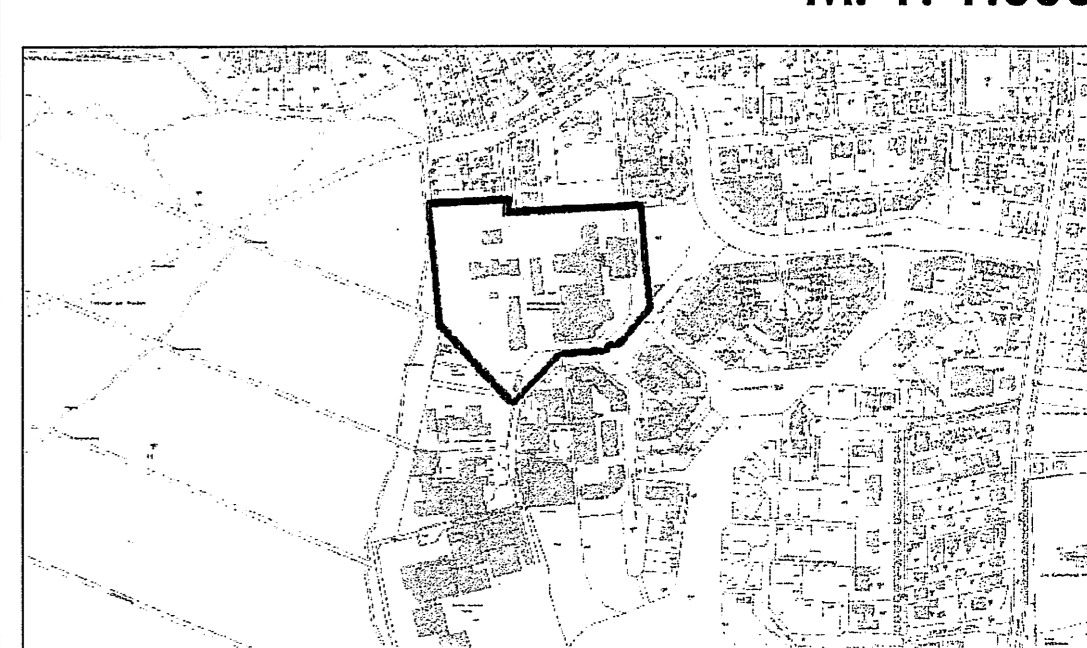
Öffentliche Auslegung
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 26.04.2006 dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
 Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.04.2006 bis einschließlich 26.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
 Magistrat der Stadt Bad Nauheim
 Bad Nauheim, den 21.03.2006
 (Unterschrift)  

Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
 Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
 Magistrat der Stadt Bad Nauheim
 Bad Nauheim, den 18. APR. 2006
 (Unterschrift)  

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 gem. § 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.

Entschädigungsregelung
 Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschritte 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 Vermögensschritte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 8
'Im Sichler', 7. Änderung
 mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag



SEEBAUER | WEFFERS UND PARTNER GBR
 Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
 Waldenserstraße 2 - 4 | 10551 Berlin
 FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 53

planungsgruppe 4
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 | D-10711 Berlin
 http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
 Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868 Mai 2004

M. 1: 1.000