

STADT BAD NAUHEIM

Bebauungsplan Nr. 23

Terrassenstr. / Auguste-Viktoria-Str.



1. Festsetzungen

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Art der Nutzung der Grundstücke
- Es gilt die Bauputzungsverordnung (BaupV) i.d.F. vom 15.09.77
- 1.2.1 Wohngebiete
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Max. Gebäudehöhe des Gebäudes über Straßenschnittpunkt der Achsen Auguste-Viktoria-Straße und Burgallee (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2 Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- 1.2.3 Nutzungsgrad der Bauflächen (§§ 16 bis 20 BauNVO)
- Reines Wohngebiet, 2-geschossig
offene Bauweise
GRZ 0,3/GFZ 0,6
- Reines Wohngebiet, 3-geschossig
offene Bauweise
GRZ 0,4/GFZ 1,2
- Reines Wohngebiet, 4-geschossig
offene Bauweise
GRZ 0,2/GFZ 0,8
- Reines Wohngebiet, 4-geschossig
offene Bauweise
GRZ 0,3/GFZ 1,2
- Reines Wohngebiet, 6-geschossig
offene Bauweise
GRZ 0,9/GFZ 1,9
- 1.2.4 Erhöhung der Geschosfläche bei Tiefgaragen (§ 21 a (5) BauNVO)
- Die zulässige GFZ (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- 1.2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise
- 1.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Vorsprünge (Erker, Balkone, Hauseingangstreppe, Kellerrichtschächte, Kellertreppen, Kellerrampen) können bis zu 0,50 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten, jedoch nur in einer Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite.
- 1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.9 Öffentl. Verkehrsflächen
- 1.2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HGO sowie der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 28.1.1977):
- 2.1 Der Aufstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, daß die Behälter nicht stöbend in Erscheinung treten.
- 2.2 Im seitlichen Bauwich können Garagen bis max. 6,50 m Länge in Form einer Grenzbebauung - soweit aus brandschutztechnischen Gründen möglich, errichtet werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5,00 m betragen. Abgrabungen und Einschnitte in Vorgärten sind nur für eine Zufahrt und Abfahrt zu Tiefgaragen zulässig. Die Zu- und Abfahrt darf zusammen eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig; § 14 (2) bleibt unberührt.
- 2.3 Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen gilt die Satzung der Stadt Bad Nauheim i.d.F. vom 18.3.78
- 2.4 Zulässig sind:
- a) Mansarddächer mit max. 80 und 120° (alter Teilung) Dachneigung, wobei das Dach gleichzeitig als letztes Vollgeschoß gilt.
- b) Satteldächer bis max. 220° (alter Teilung); (Auskrägung der letzten Geschosdecke nicht zulässig.)
- c) Flachdächer
- 2.5 Dremel sind nicht zulässig.
- 2.6 Werbeanlagen und Firmenschilder sind nur bis zu einer Größe von 50 cm Höhe sowie 80 cm Länge parallel zur vorderen Gebäudefront zulässig.
- 2.7 Die vorhandenen Grünflächen mit Bewuchs sind außerhalb der vorgesehenen Bebauungsflächen unbedingt zu erhalten bzw. zu pflegen.
- 2.8 Als Grundstückseinfriedigung zur Straßenseite sind nur Zäune und Hecken bis 1,10 m Höhe erlaubt.
3. Nachrichtliche Angaben
- 3.1 Bestand
- Straßenachsen
- Flurstücksgrenze (Parzellengrenze)
- 12 vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- 3.2 Für zufällig entdeckte Altertümer, auch Bodentaler, wird auf die vorgeschriebene Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz verwiesen.
- 3.3 Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 39 BBauG).
4. Vorschläge und Hinweise
- 4.1 Abgrabungen und Ausschachtungen sowie Bohrungen über 5 m Tiefe bedürfen der besonderen Genehmigung des Regierungspräsidenten in Darmstadt
- 4.2 Zu schützender Baumbestand
- Standort, Art, Umfang (Stand 1979)
- Textliche Abkürzung der verschiedenen Baumarten:
- | | |
|----------------|----------------------|
| AH Ahorn | KA Kastanie |
| KI Kiefer | HU Hußbaum |
| PA Pappel | FLI Flügelnuß |
| LI Linde | DO Douglasie |
| FI Fichte | TRB Trauerbirke |
| ELB Elbe | HAG Hagnolie |
| UL Ulme | ES Esche |
| TA Tanne | |
- 4.3 Solar-Anlagen sind bei Mansarddächern in der 120° geneigten Dachfläche zulässig. Bei Flach- und Satteldächern sind Solar-Anlagen nur zulässig, wenn sie aus unmittelbarer Nähe nicht einzusehen sind. Für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle Farbtöne zu wählen.

2. Ausfertigung

Stadt Bad Nauheim
- Wetteraukreis -

Bebauungsplan Nr. 23
Terrassenstr./Auguste-Viktoria-Str.
Maßstab 1:500

Stadtbauamt Bad Nauheim
im Juni 1979

Legner/Pfl.



Übersichtsplan 1:25 000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Jan. 1979 übereinstimmen.

Friedberg / Hessen, den 26. Okt. 1979

Katasteramt

Bearbeitet:

gem. § 1, Abs. 3 BBauG

am 5.6.79

Stadtbauamt Bad Nauheim

Baumst.leiter

Aufstellungsbeschuß

gem. § 2, Abs. 1 BBauG

am 23.11.78

In den Grenzen konkretisiert am 5.7.79

Die Stadtverordnetenversammlung

W. Jorban

Stadtverordnetenvorsteher

Bürgerbeteiligung (Anhörung)

gem. § 2 a BBauG

am 20.6.79

Der Magistrat

1. Stadtrat

Öffentliche Auslegung

gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG

vom 24.7.-24.8.79

Der Magistrat

1. Stadtrat

Satzungsbeschuß

gem. § 10 BBauG

am 16.10.79

Die Stadtverordnetenversammlung

W. Jorban

Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

gemäß § 11 BBauG

Genehmigt

mit Vfg. vom 25. Jan. 1980

Az. V/3-61 d. 04/01

Darmstadt, den 25. Jan. 1980

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Bekanntgemacht

am 25. Jan. 1980

und

Rechtsverbindlich

ab

Der Magistrat

1. Stadtrat

Hergestellt durch Verkleinerung und Montage von Katasterkarten beim Hessischen Landesvermessungsamt im Januar 1979

Bad Nauheim

Maßstab 1:500