

# BAD NAUHEIM

## BEBAUUNGSPLAN - NR. 4 -

### BODESTRASSE



Gem. Bad Nauheim  
Flur - 6 - tlw. - Maßst. 1 : 1000

Es wird hiermit beschiedigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg i. H. den 10. Mai 1968 1968



### 1 Festsetzungen

**1.1 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### 1.2 Art der Nutzung der Grundstücke

1. Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet oder erweitert werden, die bei Einzelhäusern mindestens 40 qm und bei Reihenhäusern mindestens 200 qm groß sind und außerdem einen zugehörigen Garten, Hof, Terrasse, Balkon oder eine andere Freizeitanlage aufweisen. Die Grundstücke sind mit der Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken nicht möglich ist, dem Grundstück durch Zuerwerb beschriebener Grundstücke, falls die entsprechende Größe zu verleiern, die Planungsschritte nicht beeinträchtigt werden und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist eine Höchstfläche von 95 qm gemessen von der Straßengrenze bis zum festgesetzten Nutzungszweck dienen. Ausnahmen können für Reihenhäuser nach § 14 der Bauordnungsverordnung zugelassen werden, wenn die den festgesetzten Nutzungszweck nicht beeinträchtigen.

### 1.2.1 Wohnbauflächen

1. Reines Wohngebiet  
2. Allgemeines Wohngebiet

Von den Anlagen, die nach § 3 und 4 der Bauordnungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig:

a) im reinen Wohngebiet Anlagen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,

b) im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis 200 qm Betriebsfläche.

### 1.2.2 Gemischte Bauflächen

### 1.2.3 Gewerbliche Bauflächen

### 1.2.4 Sonderbauflächen

1. Schulen  
2. Kindergarten  
3. Trafostation

### 1.3 Nutzungsradius der Bauflächen

1. Reines Wohngebiet - 1-geschossig offene Bauweise  
0,4 GRZ - 0,4 GRZ - § 17 (BNV)

2. Reines Wohngebiet - max 2-geschossig offene Bauweise  
0,4 GRZ - 0,7 GRZ - § 17 (BNV)

3. Reines Wohngebiet - 3-geschossig offene Bauweise  
0,3 GRZ - 0,3 GRZ - § 17 (BNV)

4. Reines Wohngebiet - 4-geschossig / 5-geschossig offene Bauweise  
0,3 GRZ - 1,0 GRZ - § 17 (BNV)

5. Allgemeines Wohngebiet bis 2-gesch. offene Bauweise  
0,4 GRZ - 0,7 GRZ - § 17 (BNV)

2. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse gelten für vordere Gebäude.  
3. Rückwärtige Gebäude sind nur zulässig, wenn das Vordergebäude bereits errichtet ist oder gleichzeitig errichtet wird und das rückwärtige Gebäude mindestens ein Stockwerk niedriger ist als das Vordergebäude.  
4. Ausnahmen von Abs 2 und 3 der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschosshöhe nicht überschritten werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährdet wird und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Für rückwärtige Gebäude und Nebenanlagen gilt jedoch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan als Hauptgrenze.  
5. Die größte Bautiefe für Vordergebäude beträgt 14,00 m, gemessen von der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenze. Wird nicht direkt an der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenze gebaut, so wird die gleiche Messung überschritten um weitaus das Gebäude hinter die Baugrenze bzw. Baugrenze zurückgesetzt wird. Die Stadtverordnetenversammlung kann bei Zeitzonabweichung die bei Gebäuden die mit der Schmelzlinie zur Straßengrenze errichtet werden, Ausnahmen zulassen.

### 1.3.1 Wohnbauflächen

### 1.3.2 Gemischte Bauflächen

### 1.3.3 Gewerbliche Bauflächen

### 1.3.4 Flächen des Gemeindefortschritts

1. Auf Flächen, für die eine besondere Nutzung nach § 9 Abs 1 Nr. 1 Buchstaben f und Nr. 12 des Bundesbaugesetzes festgesetzt ist, sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Ausnahmen können für Reihenhäuser nach § 14 der Bauordnungsverordnung zugelassen werden, wenn die den festgesetzten Nutzungszweck nicht beeinträchtigen.

2. Auf Flächen nach § 9 Abs 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetzes sind nur Anlagen zulässig, die mit der festgesetzten Nutzung vereinbar sind, insbesondere ihrer Verwirklichung nicht entgegenstehen und die durch die festgesetzte Nutzung nicht beeinträchtigt werden können.

### 1.3.5 Bauweise

o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise

### 1.3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Die durch Baugrenze gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden, im Wege der Ausnahme kann jedoch die mit der Festsetzung der Baugrenze beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes nicht gestört werden und die erforderliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in benachbarten und gegenüberliegenden Gebäuden nicht beeinträchtigt werden. Gestattet werden, dass eine festgesetzte Baugrenze durch die schräge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von Gebäudeteilen, wie Giebeln und Pfeilern, von Balkonen und Vordächern, von Treppen und Treppenträumen, von Erkern, von Balkonen und sonstigen Ausbauten und von Beschattungs- und Überdachungsanlagen, nicht um mehr als 1 m bei Beschattungs- und Überdachungsanlagen und nicht mehr als 1,50 m bei Treppen, Treppenträumen, Vordächern, Erkern und Ausbauten.

2. Soweit vom unmittelbaren der Grundstücksgrenze gebaut werden muss, ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Freifläche (Bauweise) zu wählen. Innerhalb des Bauwerks dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Bauteile und Bauwerksanbauten dürfen nicht in den Bauwerk nach nicht in seinen Luftraum hineinragen. Ausnahmen sind zulässig für:

a) Gebäude, die nach den Vorschriften des § 25 Abs. 4 Nr. 2 HBO errichtet werden,  
b) Grundmauern und Kellerabstände,  
c) Freitreppe zum Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1,50 m,  
d) vorgehängte Balkone bis 0,30 m, Dachüberstände bis 1,00 m,  
e) nicht betretbare Überdachungen des Eingangs mit einer Ausladung bis zu 1,50 m.

Die Breite des Bauwerks beträgt mindestens 3,00 m, ist nach den Vorschriften des § 25 HBO ein größerer Grenzabstand einzuhalten, dass die Bestimmungen des § 25 HBO über die Bauwerke-Grenzebestimmungen maßgebend.

3. Der Aufstellort für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, dass die Behälter nicht absehbare in Erscheinung treten.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise eingeschlossene Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung zugelassen werden, wenn eine Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist und öffentliche Belange insbesondere festgesetzte Nutzungszwecke nicht entgegenstehen. Die Genehmigung für den an der Grundstücksgrenze und an der Erschließungsstraße geneigten überbaubaren Grundstücksflächen für Anlagen bis zu 100 qm Grundfläche, deren Abstand von der Straßengrenze mindestens 5 m betragen.

### 1.3.7 Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 1.3.8 Verkehrsflächen

Straßengrenzungslinie

139 Baugestaltung  
140 Gartengestaltung  
200 Auf Grund andere gesetzliche Vorschriften (nachrichtliche Angaben)

### 2.1 Bestand

Fluglinien  
Flurstücksgrenzen  
Vom Gebäude mit Geschosshöhe und Hausnummer (T. St.) Tankstelle  
Vom Wirtschaftsgebäude Flächen für Stellplätze oder Garagen  
Priv. Wege  
Priv. Grünflächen  
Öffentl. Grünflächen

### 3.00 Vorschläge und Hinweise

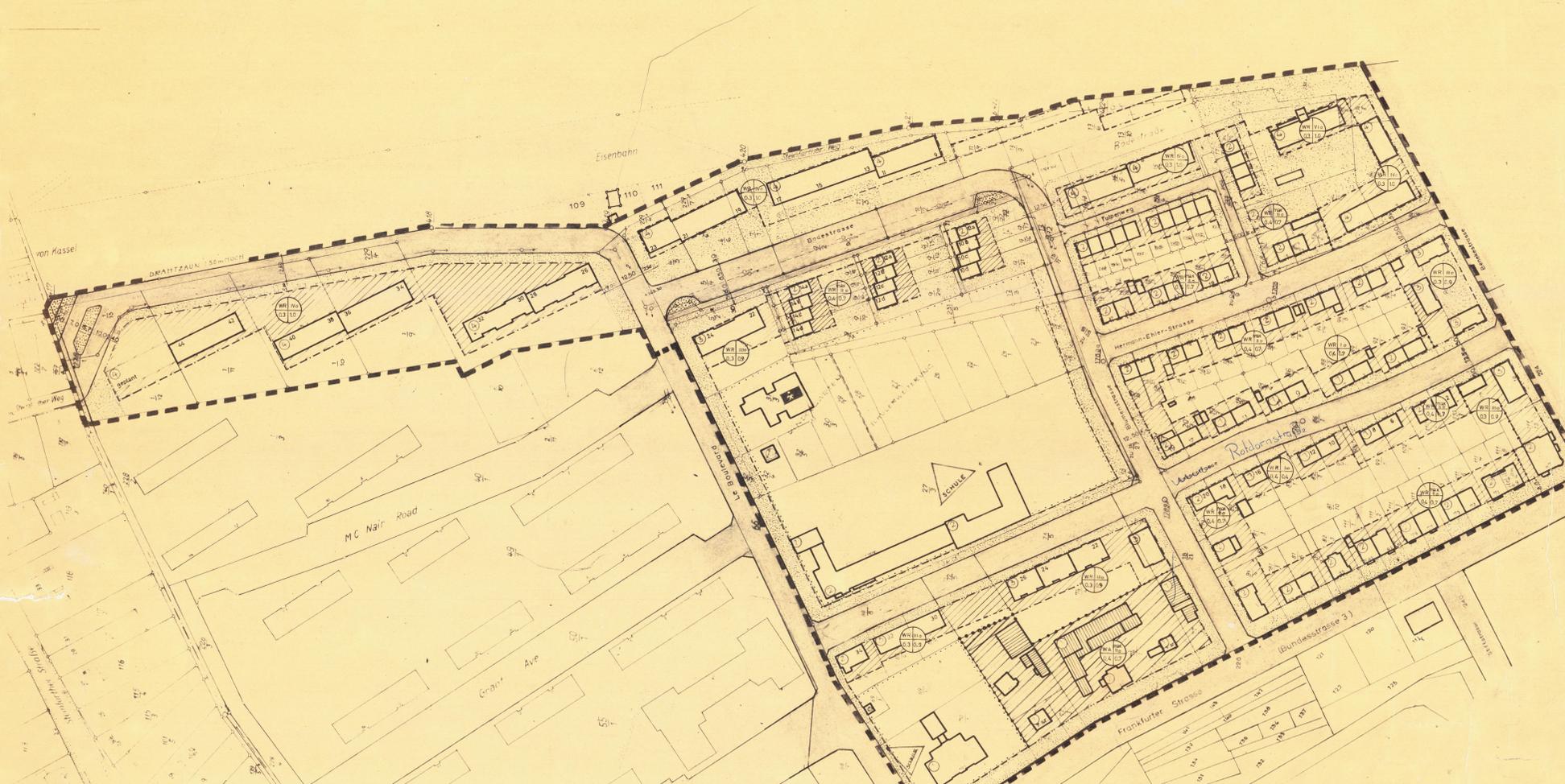
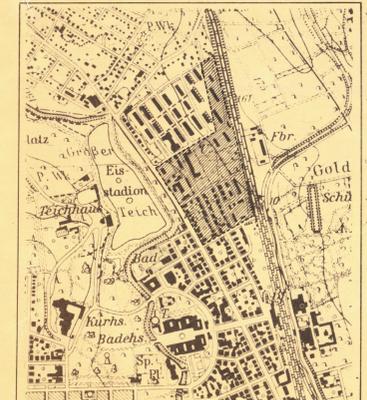
Öffentl. Panoramagen  
Regen-Sommerwasserkanal (Trennsystem)  
Höhennote der Straße  
Bauformen von über 5,00 m Tiefe bedürfen der besonderen Genehmigung des Bürgermeisters, da Bad Nauheim Quellenschutzgebiet ist.

Vorschlag für die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen

### 3.1 Aufzunehmende Satzungen und Pläne

§ 1 Abs. 1 und 2, 4 bis 8  
§ 2 bis 5 und 7 der Bauordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.4.1968

### BERSICHTSPLAN - (tlw.) - M.1:10000



Bearbeitet  
Bad Nauheim den 6.9.1968  
STADTBAUAMT  
Bauingenieur

Aufgestellt Gem § 1 Abs 1 BBAUG  
Bad Nauheim den 12.9.1967  
MAGISTRAT  
Bürgermeister

Öffentl. ausgelegt Gem § 2 Abs 4 BBAUG  
vom 10.10.1967 bis 11.11.1967  
im Stadthaus Bad Nauheim - Parkstrasse 36  
DER MAGISTRAT  
Bürgermeister

Beschlossen Gem § 10 BBAUG  
am 26.4.1968  
DIE STADTVERORDNETEN  
Stattdorparlament

Genehmigt  
mit Vig vom 3. JUN 1968  
Az. V/3-614/04/01-300 M-4-  
Darmstadt, den 26. JUN 1968  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag