



Ergänzende Hinweise der Stadt Bad Nauheim

zur Klarstellung der rechtlichen Bedeutung der im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Taubenbaum“ dargestellten zulässigen Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen mit Flachdächern.

1. Auszug aus den textlichen Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

wird in den Gewerbegebieten als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE	bergseitige Traufhöhe	talseitige Traufhöhe	Firsthöhe über Traufhöhe
1 Vollgeschoss	7,0 m	8,0 m	4,0 m
2 Vollgeschosse	9,0 m	10,0 m	4,0 m
3 Vollgeschosse	11,0 m	12,0 m	4,0 m

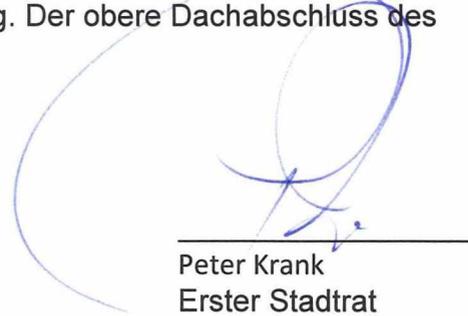
Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

2. Ergänzender Hinweis zur Klarstellung

Bei der im Bebauungsplan dargestellten Definition der Höhe der Baulichen Anlagen wird bei Flachdächern mit von der Baulinie/Baugrenze mindestens 1m abgerücktem Staffelgeschoss festgelegt, dass die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe entspricht. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,0 m ist nur durch erforderliche offene Stabgeländer und Glasbrüstungen zulässig. Der obere Dachabschluss des Staffelgeschosses ist als Firsthöhe anzunehmen.

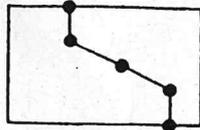

Klaus Kreß
Bürgermeister




Peter Krank
Erster Stadtrat

Grundstücksflächen

Baulinie
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

- 1 Die durch Baulinie oder Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Im Wege der Ausnahmen kann - sofern die mit der Festsetzung der Baugrenze beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes nicht gestört wird und die erforderliche Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen in benachbarten und gegenüberliegenden Gebäuden nicht beeinträchtigt wird - gestattet werden, daß eine festgesetzte Baugrenze durch die gebildete Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen von Gebäudegliederungen überschritten wird und zwar von Gesimsen und Pfeilern, Dächern und Vordächern, Treppen und Treppenräumen, Erkern, Balkonen und sonstigen Austritten, sowie von Beleuchtungs- und Werbeanlagen.

Jedoch nicht:

- um mehr als 1,00 m bei Beleuchtungs- und Werbeanlagen,
- um mehr als 30 cm bei Gebäudegliederungen und Dachüberständen,
- um mehr als 1,50 m bei Treppen, Treppenräumen, Erkern, Balkonen und Austritten.

Soweit nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut werden muß, ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Freifläche (Bauwisch) zu wahren. Innerhalb des Bauwichts dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Bauteile und Zubehör dürfen nicht in den Bauwisch, auch nicht in seinen Luftraum, hineinragen.

Die Breite des Bauwichts beträgt mindestens 3,00 m. Ist nach den Vorschriften des § 25 HBO ein größerer Grenzabstand einzuhalten, dann sind die Bestimmungen des § 25 HBO über die Bauwerks- und Grenzabstände maßgebend.

Ausnahmen sind zulässig für:

- Gebäude, die nach den Vorschriften des § 25, Abs. 4, Nr. 2 HBO errichtet werden,
- Grundmauern und Kellerschächte,
- vorspringende Bauteile bis 0,30 m,
- Dachüberstände bis 1,00 m,
- Freitreppen zum Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von 1,50 m,
- nicht betretbare Überdachungen des Eingangs mit einer Ausladung bis 1,50 m

Der Aufstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, daß die Behälter nicht störend in Erscheinung treten.

- 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise eingeschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn
- ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist,
 - öffentliche Belange, sowie insbesondere festgesetzte Nutzungszwecke nicht entgegenstehen.

Das Gleiche gilt für den an den Grundstücksgrenzen und an der Erschließungsstraße gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen bis zu 100 qm Grundfläche.

Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

- 3.2 Bohrungen von über 5,00 m Tiefe bedürfen der besonderen Genehmigung des Bergamtes in Weilburg, da Bad Nauheim Quellenschutzgebiet ist.
- 3.3 Zur Sicherheit des Waldbestandes müssen sämtliche Kamine bis zu einem Abstand von 100 m mit Funkenfängern anerkannter Konstruktion versehen werden.
- 3.4 Ein Schutzstreifen für die 20 kV-Freileitung von beidseitig 15,00 m ist von der Bebauung freizuhalten.
- 3.5 Grundstücke, die an den Bahnkörper der Main-Weser-Bahn angrenzen, sind durch eine dauerhafte Einfriedigung ausreichend zu sichern, damit ein Betreten der Gleisanlagen nicht möglich ist.
- 3.6 Im Schutzstreifenbereich der geplanten B 3 a (zwischen 20 und 40 m, vom befestigten Fahrbahnrand gemessen) dürfen Hochbauten nur mit Zustimmung der obersten Landes-Straßenbaubehörde errichtet werden.
(§ 9, Absatz 2, BFStrG)
- 3.7 Werbeanlagen und Firmenschilder sind im vollen Schutzstreifenbereich der geplanten B 3 a untersagt. (bis 40 m, vom befestigten Fahrbahnrand gemessen)

4 Aufzuhebende Satzungen und Pläne:

4.1 Satzungen

§ 1, Absatz 1 und 2, Absatz 4-6, §§ 2 bis 5 und § 7 der Bausatzung der Stadt Bad Nauheim vom 24. 8. 1969

4.2 Pläne