



Planverfasser
gem § 1 (3) BBauG
im Dezember 1982
Planungsamt
Witzel
Amtsleiter
Wetzlar

Aufstellungsbeschluss
gem § 2 (1) BBauG
am 14. Februar 1980
Die Stadtverordnetenversammlung
W. Jordan
Stadtvorstandsvorsitzender
W. Jordan

Bürgerbeteiligung (Anhörung)
gem § 2 a BBauG
am 3. März 1980
Der Magistrat
Bürgermeister
Rohde

Öffentliche Auslegung
gem § 2 a (6) BBauG
vom 11. Aug. bis 10. Sept. 1980
Ortsüblich bekanntgemacht am 29.7.1980
Der Magistrat
Bürgermeister
Rohde

Satzungsbeschluss
gem § 10 BBauG
am 23. Okt. 1980 und am 15. Juni 1982
Die Stadtverordnetenversammlung
W. Jordan
Stadtvorstandsvorsitzender
W. Jordan

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
gem. § 11 BBauG

Genehmigt
mit Vfg. vom 1. APR. 1980
Az. V/3-61 d.04/01
Darmstadt, den 1.8. APR. 1980
Der Regierungspräsident
in Auftrag
Böhm

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung
gem § 12 BBauG und § 5, Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim vom 5.3.82
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschl. ... öffentlich ausgelegt.
Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung, wurden ortsüblich am in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Hergestellt durch Verkleinerung, bzw. Vergrößerung u. Montage von Katasterkarten beim Hessischen Landesvermessungsamt im Juli 1979

Bürgermeister
Rohde

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom Juli 1979 übereinstimmen.
Friedberg/Hessen, den 26. Jan. 1983
Katasteramt
Dr. Feyll

STADT BAD NAUHEIM

Bebauungsplan Nr. 15

„AM ÖLBERG“

STADTEIL STEINFURTH Flur 1, 2 u. 16

Maßstab 1:1000



Gesetzesgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) v. 15.9.1977 in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 in der derzeit gültigen Fassung
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 in der derzeit gültigen Fassung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

BBauG und BauNVO

- 1.1 Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. § 9 (1) BBauG
- 1.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Wohngebiete**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 1.2.2 Grünflächen**
 - Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
 - Spielfeld
 - Fläche für die Erhaltung (§ 9 (1) 25 b BBauG) von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 22 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet, 1-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16 m zulässig. GRZ 0,3 / GFZ 0,3
 - Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16,00 m zulässig. GRZ 0,3 / GFZ 0,6
 - Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16,00 m zulässig. GRZ 0,35 / GFZ 0,70
 - Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16,00 m zulässig. GRZ 0,4 / GFZ 0,8
 - Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16,00 m zulässig. GRZ 0,6 / GFZ 1,2
 - Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit einer max. Frontlänge bis 16,00 m zulässig. GRZ 0,35 / GFZ 0,70
 - Dorfgebiet, 2-geschossig, zwingend offene Bauweise GRZ 0,4 / GFZ 0,8
 - Gemeinbedarf, Kindergarten, 1-geschossig, zwingend offene Bauweise GRZ 0,5 / GFZ 0,5
 - 1.2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - a) offene Bauweise
 - b) besondere Bauweise
 - 1.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - Straße (öffentliche Verkehrsfläche)
 - Vorgartenbereich (nicht überbaubar)
 - Überbaubarer Bereich
 - Hinterer Gartenbereich (nicht überbaubar)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Vorsprünge (Erker, Balkone, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Kellerrampen) können bis zu 1,00 m die Baugrenze überschreiten, jedoch nur in einer Länge von 1/3 der gesamten Gebäudebreite bzw. Gebäudebreite.
Vorsprünge dürfen jedoch nicht in öffentliche Grundstücke ragen. Der Mindestgrenzabstand gemäß § 7 (5) HBO i.d.F. vom 16.12.1977 ist einzuhalten.
 - 1.2.6** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.7** Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.8 Mindestgrundstücksgrößen:**
 - a) Bei Einzelhausbebauung 500 m²
 - b) Bei Doppelhausbebauung 350 m²
 - c) Bei Reihenhausbebauung 200 m²
 - 1.2.9** Umformstation (§ 9 (1) 12 BBauG)
 - 1.2.10** Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)
 - 1.2.11** Baumreihe (§ 9 (1) 25 b BBauG)
Pflanzgebiet, jedoch ohne Einzelstandortbestimmung
 - 1.2.12** Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25 BBauG)
 - 1.2.13** Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 39 BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 (4) BBauG)
- In Verbindung mit § 118 HBO, sowie der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 28.01.1977 - GBl. Nr. 4, S. 102)
- Im seitlichen Bauwuch können Garagen bis max. 6,50 m Länge in Form einer Grenzbebauung - soweit aus brandschutztechnischen Gründen möglich - errichtet werden. Die vordere Baugrenze darf hierbei nicht überschritten werden. Abgrabungen und Einschnitte in Vorgärten sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur im Dorfgebiet (MD) zulässig; § 14 (2) bleibt mit der Einschränkung unberührt, daß die vordere Baugrenze nicht überschritten wird. Auf § 13 Hess. Verwaltungsverfahrensgesetz wird hingewiesen.
 - Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen gilt die Satzung der Stadt Bad Nauheim i. d. F. vom 17.06.1979.
 - Einstellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
 - Dachformen und Eindeckungen:
Zulässig sind:
a) Satteldächer bis max. 28° (alter Teilung)
b) Dachaufbau ist nicht zulässig.
c) Für die Dacheindeckung sind außer ziegelrot auch schiefergrau und Brauntöne erlaubt.
 - Drempel und Auskragungen der letzten Geschoßdecke sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen und Firmenschilder sind nur bis zu einer Größe von 50 cm Höhe und 80 cm Länge parallel zur vorderen Gebäudefront zulässig.
 - Die verbleibenden Grundstücksflächen sind mit Beweche unbedingt gliederich anzulegen und zu pflegen; der vorhandene Beweche ist möglichst zu schonen und zu erhalten.
 - Im Vorgartenbereich sind nur lebende Hecken als Begrenzung zwischen Bürgersteig und Vorgarten zulässig. Die Abgrenzung zum Bürgersteig hat mit einem Kantenstein zu erfolgen. Als Abschluß für Zufahrten und Zugänge sind im Vorgartenbereich Tore und Türen bis 1,20 m Höhe zulässig.
 - Solar-Anlagen sind für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle Farböne zu wählen. Es sind nur flächenintegrierte Sonnenkollektoren zugelassen.
 - Sockelhöhe allgemein im gesamten Baugbiet bergseitig max. 0,50 m über O.K. Straße bzw. O.K. genechtes Gelände.

3. Nachrichtliche Angaben

- 3.1 Bestand**
 - Flurstücksgrenze (Parzellengrenze)
 - vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 - Flurgrenze

4. Vorschläge und Hinweise

- Abgrabungen und Ausschachtungen bedürfen der besonderen Genehmigung (§ 123 HWG)
- Für zufällig entdeckte Altertümer, auch Bodenaltertümer, wird auf die vorgeschriebene Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz verwiesen.
- Es ist ein Lärmschutzbedarf von 800 1/min als Grundschutz vorzusehen.
Der Fließdruck muß mindestens 20 m Wassersäule betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Zufahrtswegen sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen.
Unterflurhydranten sind so anzulegen, daß sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

3. Ausfertigung

STADT BAD NAUHEIM

Bebauungsplan Nr. 15

- Am Ölberg -

Stadtteil Steinfurth

Planungsamt
der Stadt Bad Nauheim

Maßstab
1:1000