

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen:

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224, Nr. 26), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.

Der Aufstellungsbeschluss erging vor der Novellierung geltendem Recht durchgeführt (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

1. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl GRZ	maximale Anzahl der Vollgeschosse	
GRZ	0,4	GFZ 0,8
Bauweise	a	

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Bau GB)

- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise möglichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 3., 4. und 5. nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

Hierbei handelt es sich um:

- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt (§19 BauNVO)

5.2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 begrenzt (§20 BauNVO)

5.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

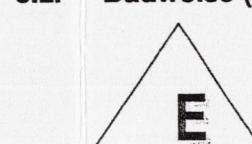
6. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Es können Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von max. 20,00 m errichtet werden.

6.2. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



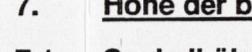
Baugrenze

6.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



zulässige Haupt- und Nebenfachrichtung

6.5. Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1. Sockelhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) des Erdgeschosses darf maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände hinausragen, gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes.

7.2. Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe beträgt maximal 6 m, d. h. die max. Traufhöhe von 6,00 m darf an keiner Stelle überschritten werden.

Die Traufhöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und den Schnittlinien von Außenwand und Oberkante Dachhaut.

7.3. Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe beträgt maximal 10 m, d. h. die max. Firsthöhe von 10,00 m darf an keiner Stelle überschritten werden.

Die Firsthöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und der äußeren Dacheindeckung.

8. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung ist ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt zulässig und nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind max. 2 Stellplätze im Vorgarten zulässig.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 HBO)

9.1. Dachform und -gestaltung

9.1.1. Als Dachformen sind möglich

- Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 38°,
- Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis maximal 45° oder
- Zeltdächer mit einer Neigung bis maximal 38°.

9.1.2. Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform auch als Flachdach ausgeführt werden.

Schleppdächer zur Überdachung von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

9.3. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils nur bis zu einer Breite von 2,50 m ausgeführt werden. Bei Pultdächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Drittel des aufsteigenden Daches ausgeführt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 50 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden.

9.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind der Dachneigung und Form anzupassen.

9.5. Die Dachüberstände dürfen traufseitig 0,60 m inklusive Dachrinne und giebelseitig 0,25 m nicht überschreiten.

9.6. Reflektierende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Das Farbspektrum muss zwischen Rottönen und Anthrazit liegen.

9.2. Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine einheitliche Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Bei Doppelhäusern mit Pultdächern sind verschiedene Dachneigungen der Pultdächer nur dann zulässig, wenn der First an der Gebäudewand liegt und mindestens 0,50 m höhenversetzt ist.

Werden Dachaufbauten auf Doppelhäusern errichtet, sind diese auf jeder Seite einer Haushälfte in der gleichen Grundform auszuführen.

9.3. Einfriedungen

Als erschließungss seitige Einfriedungen sind Hecken, Mauern (bis max. 1 m Höhe), Holz- und Metallgitterzäune (bis max. 1m Höhe) zulässig.

Hecken sind aus heimisch- standortgerechten Pflanzen anzulegen.

9.4. Wege und Verkehrsflächen

Wege und Verkehrsflächen innerhalb des Baugrundstückes sind aus wasser durchlässigem Material anzulegen.

9.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Lauchschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

10. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1. Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg

11. Versorgungsstrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1. Fläche für Maßnahmen „Heckenpflanzung“

Heckenpflanzung

Die als "Heckenpflanzung" gekennzeichnete Fläche wird mit einer 3-reihigen Hecke aus heimisch standortgerechter Gehölzen bepflanzt. Die Gehölzfläche ist regelmäßig zu pflegen.

13.2. Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Einschnitte und Dachaufbauten der Gebäude muss über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Das Fassungsvermögen darf 20 l pro Quadratmeter projizierter Dachfläche nicht unterschreiten.

Der Überlauf der Zisternen kann bei entsprechender Eignung des Untergrundes auch mit einer Sickeranlage als Mulden- oder Rigolengeschwisterungen kombiniert werden.

Das auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

13.3. Bepflanzung des Spielplatzes

Der Spielplatz ist zu mindestens 25 % der Fläche mit heimisch standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

13.4. Bepflanzung des Straßenraums

Die Straßenräume A und B sind mit mittlerkrönig sich entwickelnden Alleebäumen zu bepflanzen, gemäß Pflanzliste.

14. Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die Maßnahmen gemäß Punkt 12 und 13 der textlichen Festsetzungen sind die folgenden Arten zu verwenden:

1. Straßenbäume

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior Esche

Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ Kugel-Robinie

Tilia cordata Winterlinde

Corylus colurna Baumhasel

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Pflanzqualität:

Hochstamm 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen

(Die Verwendung von Kugel- oder Pyramidenformen ist nicht zulässig.)

2. Laubbäume zu öffentlichen Grünflächen:

Acer campestre Feldahorn

Alnus glutinosa Rot-Eiche

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm 18-20, 3 x verpflanzt, mit Ballen

3. Heckenzäune im Baugelände und Spielplatzbeplanzung:

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn

Rosa canina Hunds-Rose

Rosa pimpinellifolia Birnen-Rose

Corylus avellana Hasel