# BAD NAUHEIM
## BEBAUUNGSPLAN
## NR.5-AM SOLGRABEN
### Über das Gebiet zwischen Eleonorenring - B 3 - Am Solgraben - Gradierbauten -

N

## 1 Festsetzungen:

### 1.1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 1.2 Art der Nutzung der Grundstücke

1. Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet oder erweitert werden, die bei Einzelhäusern mindestens 400 qm und bei Reihenhäusern mindestens 200 qm gross sind. Ausnahmen können zugelassen werden für Gebäude, mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen, wenn es wegen der vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken nicht möglich ist, dem Grundstück durch Zuerwerb benachbarter Grundstücksteile die notwendige Grösse zuverleihen, die Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden und das Strassen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird.
2. Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist eine Höchsttiefe von 65 m gemessen von der Strassenbegrenzungslinie massgebend. Das gilt nicht für Bauvorhaben durch die ein grösserer zusammenliegender Bereich von einem Bauherrn oder mehreren Bauherren gemeinsam nach einem Gesamtplan bebaut werden.

### 1.21 Wohnbauflächen

WR GRZ GFZ — 1 Reines Wohngebiet

WA GRZ GFZ — 2 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

### 1.22 Gemischte Bauflächen

### 1.23 Gewerbliche Bauflächen

### 1.24 Sonderbauflächen

1 Schule

2 Trafostation

### 1.3 Nutzungsgrad der Bauflächen

1. Reines Wohngebiet (WR max II o, 0.4 0.7) — max 2 gesch. — offene Bauweise — 0.4 GRZ - 0.7 GFZ — § 17 BNV

Allgem. Wohngebiet (WA max II, 0.3 0.9) — max 2 gesch. — offene Bauweise — 0.3 GRZ - 0.9 GFZ — § 17 BNV

Allgem. Wohngebiet (WA III-IV, 0.3 0.9) — 3-4 gesch. — offene Bauweise — 0.3 GRZ - 0.9 GFZ — § 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 ist oder gleichzeitig errichtet wird und das rückwärtige Gebäude mindestens ein Stockwerk niedriger ist als das Vorgebäude.
4. Ausnahmen von Abs. 2 und 3 der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden, die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährtet 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 Höchstgrenze.
5. Die grösste Bautiefe für Vordergebäude beträgt 14.00 m, gemessen von der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze. Wird nicht direkt an der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze gebaut, so wird das gleiche Mass überschritten um welches das Gebäude hinter die Baulinie bzw. Baugrenze zurückgesetzt wird. Die Stadtverordnetenversammlung kann bei Zeilenbauweise, d.h. bei Gebäuden die mit der Schmalseite zur Strasse errichtet werden, Ausnahmen zu-lassen.

### 1.31 Wohbauflächen

### 1.32 Gemischte Bauflächen

### 1.33 Gewerbliche Bauflächen

### 1.34 Flächen des Gemeindebedarfs

1. Auf Flächen, für die eine besondere Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 Buchstaben f und h, Nr. 7,12 und 13 des Bundesbaugesetzes festgesetzt ist, sind nur bauliche Anlage zulässig, die dem festgesetzten Nutzung dienen. Ausnahmen können für Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn die die festgesetzten Nutzungszweck nicht beeinträchtigen.
2. Auf Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 5,6 und 11 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.

### 1.35 Bauweise

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

### 1.36 Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

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 Gebäude nicht beeinträchtigt werden, gestattet werden, dass eine festgesetzte Baugrenze durch die gebildete Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von Gebäudegliederungen wie Gesimsen und Pfeilern, von Dächern und Vordächern, von Treppen und Treppenräumen, von Erkern, von Balkonen und sonstigen Austritten und von Beleuchtungs- und Werbeanlagen überschritten wird, jedoch nicht um mehr als 30 cm bei Gebäudegliederungen und Dachüberständen, nicht um mehr als 1.00 m bei Beleuchtungs- und Werbeanlagen und nicht mehr als 1.50 m bei Treppen, Treppenräumen, Erkern, Balkonen und Austritten.
2. Soweit nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut werden muss, ist entlang der seitlichen und rükwärtigen Grundstücksgrenze eine Freifläche (Bauwich) zu wahren. Innerhalb des Bauwichs dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Bauteile und Zubehör dürfen nicht in den Bauwich- auch 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 Kellerschächte,
   c) vorspringende Bauteile bis 0.30 m, Dachüberstände bis 1,00 m,
   d) Freitreppen zum Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1.50 m,
   e) nicht betretbare Überdachungen des Eingangs mit einer Ausladung bis zu 1.50 m.

   Die Breite des Bauwichs 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.
3. Der Aufstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, dass die Behälter nicht störend in Erschnung 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 und öffentliche Belange, 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.

### 1.37 Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 1.38 Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

Flächen für Stellplätze

### 1.39 Baugestaltung

### 1.40 Gartengestaltung

### 2.00 Auf Grund andere gesetzliche Vorschriften (nachrichtliche Angaben)

### 2.1 Bestand

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Vorh. Gebäude mit Hausnummern

Öffentliche Grünflächen

Priv. Grünflächen

### 3.00 Vorschläge und Hinweise

Regen- Schmutzwasserkanal (Trennsystem)

+ 145.83 Hönenangabe Ok.Strasse

Schulgelände

Geplante Gebäude

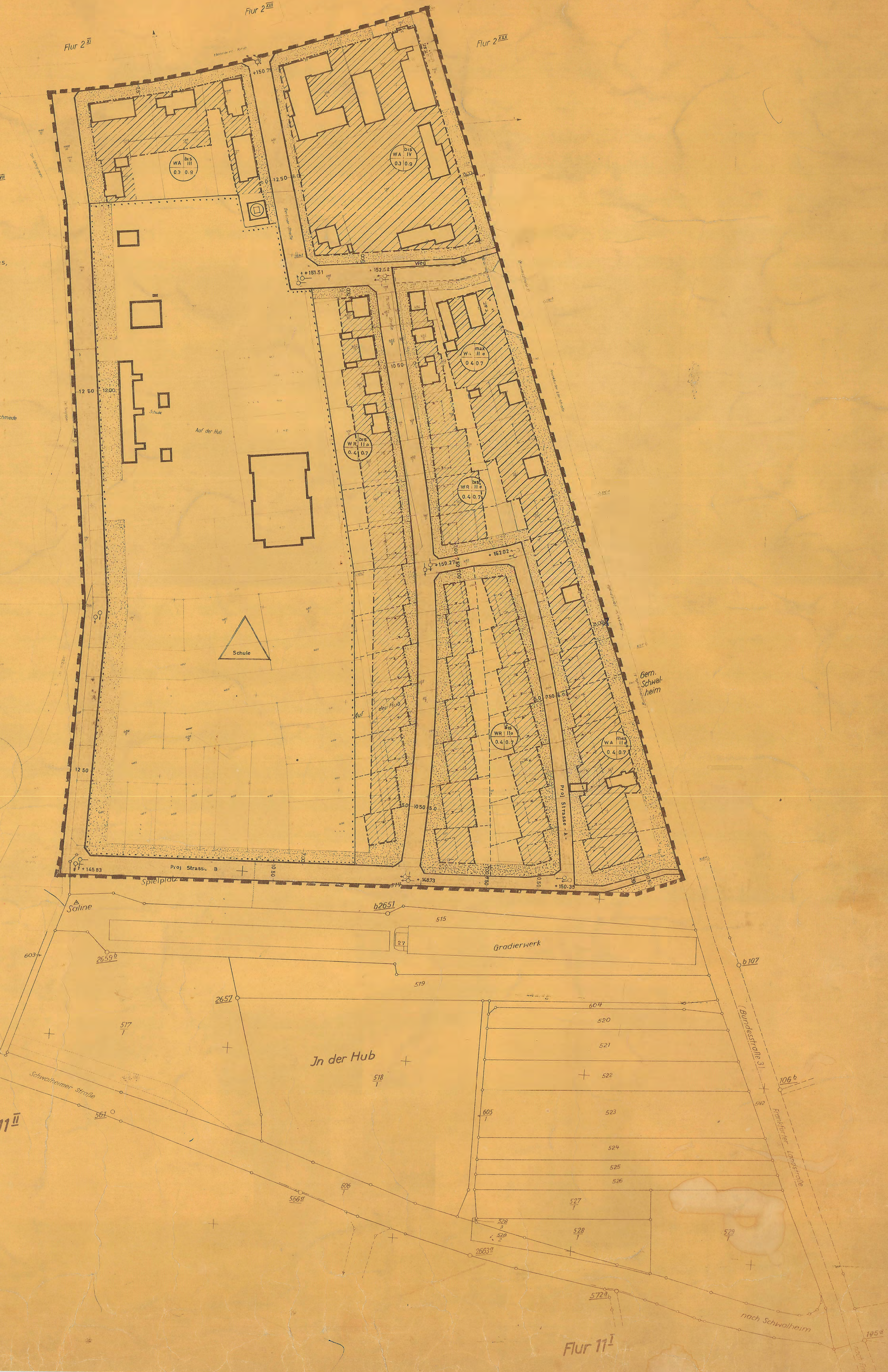
Trafo-Station

Bohrungen von über 5.00 m Tiefe bedürfen der besonderen Genehmigung des Bergamtes, da Bad Nauheim Quellenschutzgebiet ist.

### 3.1 Aufzuhebende Satzungen und Pläne

§ 1 Absatz 1 und 2,4 bis 6
§ 2 bis 5 und 7 der Bausatzung der Stadt Bad Nauheim vom 24.8.1960.

ÜBERSICHTSPLAN-(tlw)-M. 1:10000.




## Gem. Bad Nauheim

Flur-10- tlw. Masstab 1:1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg/H., den 22. Sep. 1966 1968
Katasteramt
Im Auftrag
(Stempel: Katasteramt Friedberg)

Bearbeitet:
Bad Nauheim, den 29. 8. 1967
STADTBAUAMT
Bauamtsleiter
E. Peter
(Stempel: Stadt Bad Nauheim)

Aufgestellt: gem. § 2 Abs. 1 BBauG
Bad Nauheim, den 3. 9. 1967
MAGISTRAT
Bürgermeister
(Stempel: Stadt Bad Nauheim)

Öffentlich ausgelegt: gem. § 2 Abs. 6 BBauG
vom 10. 10. 1967 bis 11. 11. 1967
im Stadthaus Parkstrasse 36
DER MAGISTRAT
Bürgermeister
(Stempel: Stadt Bad Nauheim)

Beschlossen: gem. § 10 BBauG
am 26. 4. 1968
DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
Stadtverordnetenvorsteher
(Stempel: Stadt Bad Nauheim)

Öffentlich ausgelegt:
vom 20. 3. 1969 bis 21. 4. 1969
im Stadthaus Parkstrasse 36
DER MAGISTRAT
Bürgermeister
(Stempel: Stadt Bad Nauheim)

**Genehmigt**
mit Vfg. vom 29. JAN. 1969
Az. V/3-61 d 04/01-Nauheim-6-
Darmstadt, den 29. JAN. 1969
Der Regierungspräsident
Im Auftrag