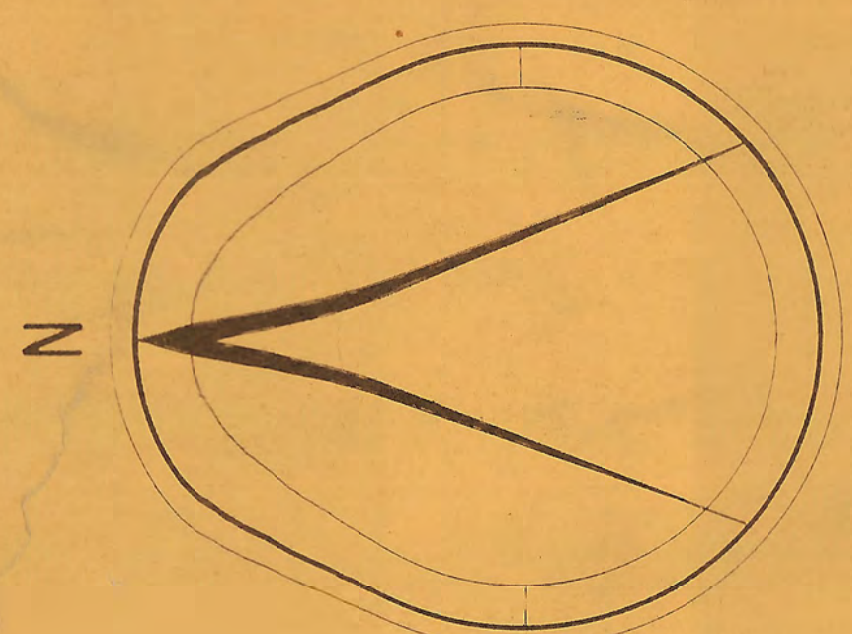


BAD NAUHEIM

BEBAUUNGSPLAN - NR. 4 -

BODESTRASSE



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

Es wird hiermit bezeugt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Inhalte des Lageplans übereinstimmen.

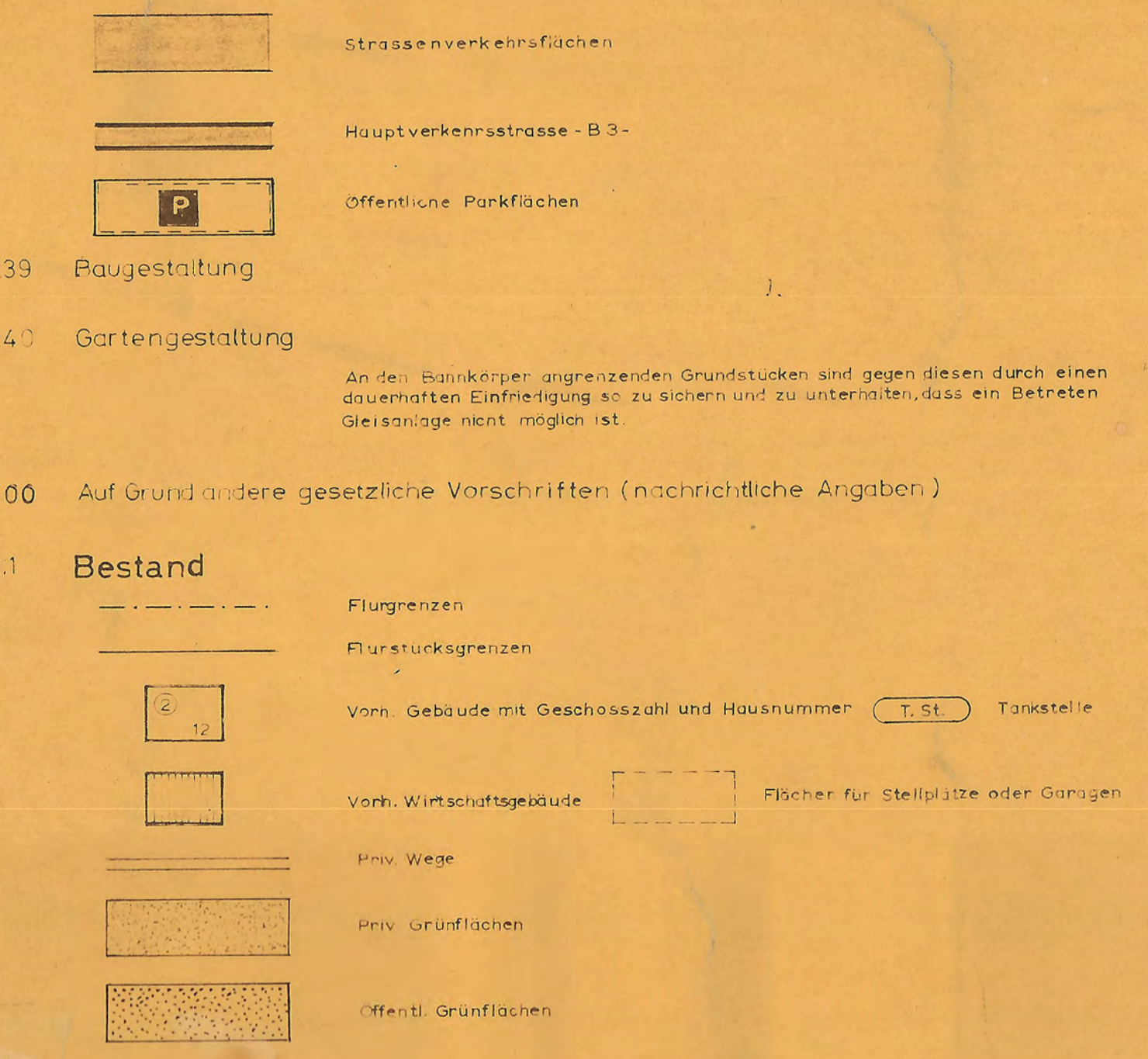
Freiburg i. Br., den 10. Mai 1968 1968
Kastoramt
Freiburg



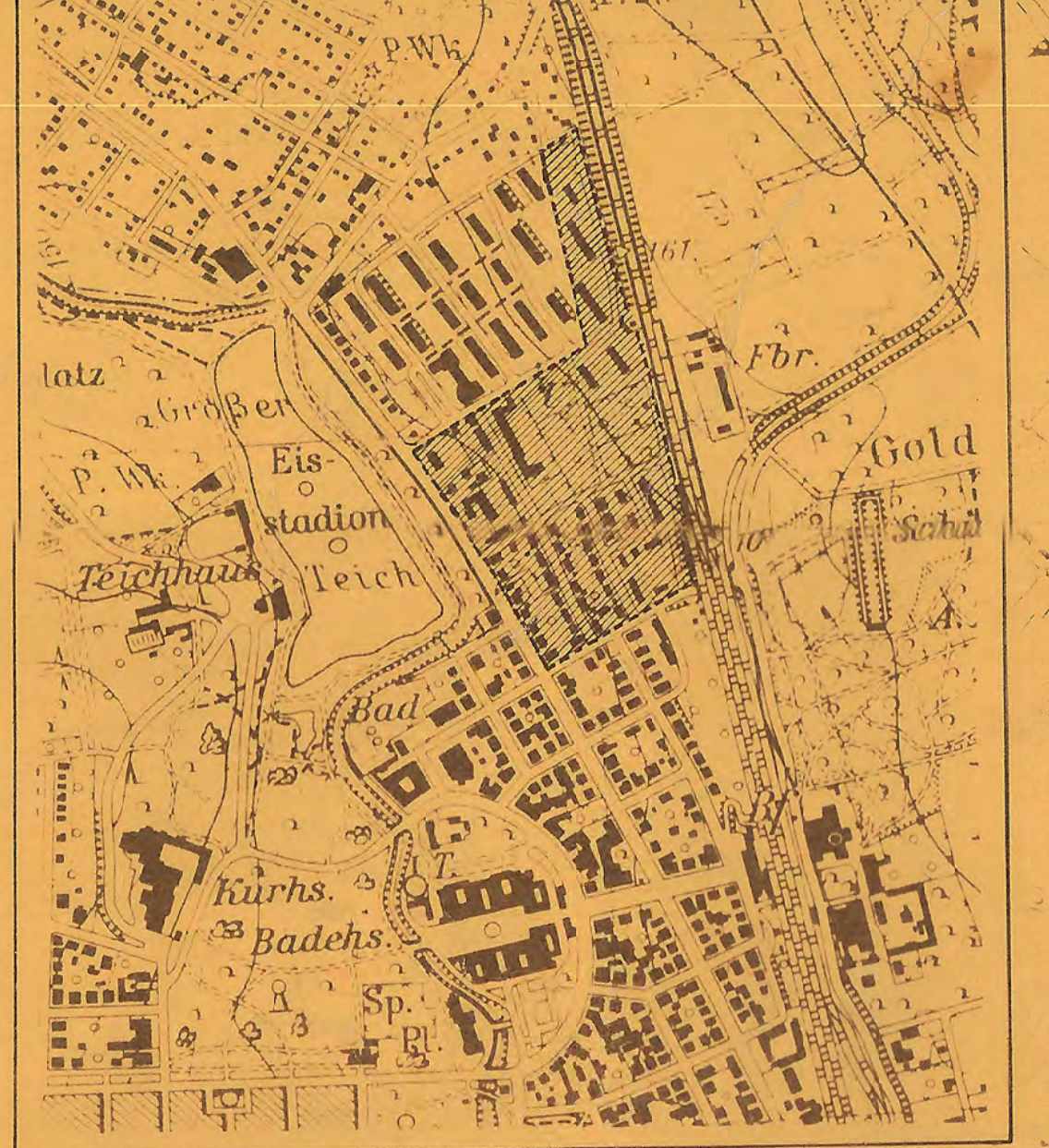
1 Festsetzungen

- 1.1 Geltungsbereich**
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der Nutzung der Grundstücke**
- Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet oder erweitert werden, die bei Erreihung mindestens 40 qm und bei Reihenhäusern mindestens 200 qm groß sind. Ausnahmen können zugelassen werden, für Gebäude, die nicht mehr als zwei Vollgeschosse, wenn es wegen der vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken nicht möglich ist, dem Grundstück durch Zuerwerb beschaffbar Grundstücke, Teile der rückwärtigen Grundstücke zu verfallen, die Planung als solche nicht berücksichtigt werden und die Straßen-, Orts- und Landschaftscharakter nicht gestört wird.
 - Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist eine Bauweise nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für Baden-Württemberg maßgebend. Das gilt nicht für Bauweisen, die in größeren zusammenhängenden Bereichen von einem Bauherrn oder mehreren Bauherren gemeinschaftlich oder Gesamtschuld errichtet werden.
- 1.2.1 Wohnbauflächen**
- Keines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Gemischte Bauflächen**
- 1.2.3 Gewerbliche Bauflächen**
- 1.2.4 Sonderbauflächen**
- Schulen
 - Kindergärten
 - Treffstation
- 1.3 Nutzungsgrad der Bauflächen**
- Reines Wohngebiet - 1-geschosig offene Bauweise
0,4 GRZ - 0,4 GRZ - § 17 (BNV)
 - Reines Wohngebiet - max. 2-geschosig offene Bauweise
0,4 GRZ - 0,7 GRZ - § 17 (BNV)
 - Reines Wohngebiet - 3-geschosig offene Bauweise
1,3 GRZ - 1,9 GRZ - § 17 (BNV)
 - Reines Wohngebiet - 4-geschosig / 5-geschosig offene Bauweise
0,3 GRZ - 1,0 GRZ - § 17 (BNV)
 - Allgemeines Wohngebiet bis 2-geschosig offene Bauweise
1,2 GRZ - 0,7 GRZ - § 17 (BNV)
- 1.3.1 Wohnbauflächen**
- 1.3.2 Gemischte Bauflächen**
- 1.3.3 Gewerbliche Bauflächen**
- 1.3.4 Flächen des Gemeindegebietes**
- Auf Flächen, für die eine besondere Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bauordnungsverordnung festgesetzt ist, sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Ausnahmen können für Nebenanlagen nach § 14 der Bauordnungsverordnung zugelassen werden, wenn die den festgesetzten Nutzungszweck nicht beeinträchtigen.
 - Auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes dürfen nur Anlagen zulässig, die mit der festgesetzten Nutzung vereinbar sind, in besonderer Weise Verwendung nicht entgegenstehen und die durch die festgesetzte Nutzung nicht beeinträchtigt werden können.
- 1.3.5 Bauweise**
- offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
- 1.3.6 Überbaubare Grundstücksflächen**
- Basallinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Die durch Baugrenze gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Im Wege der Ausnahme kann, sofern die mit der Festsetzung der Baugrenze beabsichtigte Gestaltung eines Wohnraumes nicht gestört wird und die erforderliche Belichtung und Beschränkung von Aufenthaltsräumen in benachbarten und gegenüberliegenden Gebäuden nicht beeinträchtigt werden, gestattet werden, dass eine festgesetzte Baugrenze durch die seitliche Benutzung der überbaubaren Grundstücksfläche von Gebäudeteilenelementen wie Gesimsen und Erkern, von Balkonen und sonstigen Ausbauten und von Bauelementen und Verkleidungen überschritten wird, jedoch nicht um mehr als 20 cm bei Gebäudeteilenelementen und Dachüberständen, nicht um mehr als 1 m bei Seitenlichtkanten und Verkleidungen und nicht mehr als 1,50 m bei Treppen, Treppentürmen, Vordächern, Erkern und Ausbauten.
 - Soweit noch unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut werden muss, ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Freifläche (Bauweise) zu wählen. Innerhalb der Bauweise dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Baulinie und Bauweise dürfen nicht in einem Luftstrom hineinragen. Ausnahmen sind zulässig für:
 - Gebäude, die nach den Vorschriften des § 25 Abs. 4 Nr. 2 HBO errichtet werden,
 - Grundmauern und Kellerwände,
 - Freitritten zum Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1,50 m,
 - Vorspringende Bauteile bis 0,20 m, Gebäudestände bis 1,00 m,
 - nicht betretbare Überdachungen des Eingangs mit einer Ausladung bis zu 1,50 m.
 Über Breite des Bauwerks beträgt mindestens 2,00 m, ist nach den Vorschriften des § 25 HBO ein größerer Grenzwert anzunehmen, für den die Bestimmungen des § 25 HBO über die Bauwerks-Grenzabstände maßgebend.
 - der Aufstellung für Asche-Müllbehälter, ist so anzuordnen, dass die Behälter nicht störend in Erscheinung treten.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung zusammen werden, wenn ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich oder nicht zweckmäßig ist und öffentliche Belange, insbesondere festgesetzte Nutzungszwecke nicht entgegenstehen. Das Gleiche gilt für die an den Grundstücksgrenzen und an der Freizeitanlagezone getrennt nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Anlagen bis zu 1,00 m Grundfläche. Der Abstand von der Straßengrenze zur Anlage muss jedoch mindestens 0,5 m betragen.
- 1.3.7 Nicht überbaubare Grundstücke**
- 1.3.8 Verkehrsflächen**
- Stressengrenzungsline

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse gelten für vordere Gebäude.
 - 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.
 - 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 Höchstgrenze.
 - Die größte Bauteile 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 Maß überschritten um welches das Gebäude hinter die Baugrenze bzw. Baugrenze zurückgesetzt wird. Die Gebäudehöhe darf bei Zeltdachbauten, d.h. bei Gebäuden die mit der Schmalseite zur Straße errichtet werden, Ausnahmen zulassen.
- 1.3.9 Baugestaltung**
- 1.4.0 Gartengestaltung**
- An den baurechtlich angrenzenden Grundstücken sind gegen diesen durch einen dauerhaften Entfestigung zu sichern und zu unterhalten, das ein Betreten des Anlage nicht möglich ist.
- 2.00 Auf Grund anderer gesetzliche Vorschriften (nachrichtliche Angaben)**
- 2.1 Bestand**
- Fluglinien
Flurstücksgrenzen
Vom Gebäude mit Geschosshöhe und Hausnummer (T.S.) Tankstelle
Vom Wirtschaftsgebäude Flächen für Stellplätze oder Garagen
Priv. Wege
Priv. Grünflächen
Öffentl. Grünflächen
- 3.00 Vorschläge und Hinweise**
- Rechts-Schmuckswand (Trennsystem)
Hinweisgeber an Straße
Abtiefungen 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 bis 8
§ 2 Abs. 5 und 7 der Bauordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24. 11. 1967



ÜBERSICHTSPLAN - (tlw.) - M:1:10000



Beschlossen dem 10. 08. 1968
am 26. 4. 1968
Die S T A D T V E R O R D N E T E N - V E R S A M M L U N G

Aufgestellt dem 12. 08. 1968
Bad Nauheim den 12. 9. 1967
MAGISTRAT

Offentl. Ausgelegt dem 12. 08. 1968
vom 20. 3. 1968 bis 21. 4. 1969
im Stadthaus Bad Nauheim - Parkstrasse 36

Bearbeiter
Bad Nauheim den 6. 9. 1967
STADTBAUAMT
Baumeister

Offentl. Ausgelegt am 12. 08. 1968
vom 10. 10. 1967 bis 11. 11. 1967
im Stadthaus Bad Nauheim - Parkstrasse 36
DER MAGISTRAT

Genehmigt
mit Vfg. vom 10. 11. 1968
As. Nr. 3 - 61 00 101 - Bad N. - 4
Darmstadt, den 30. JAH. 1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrag