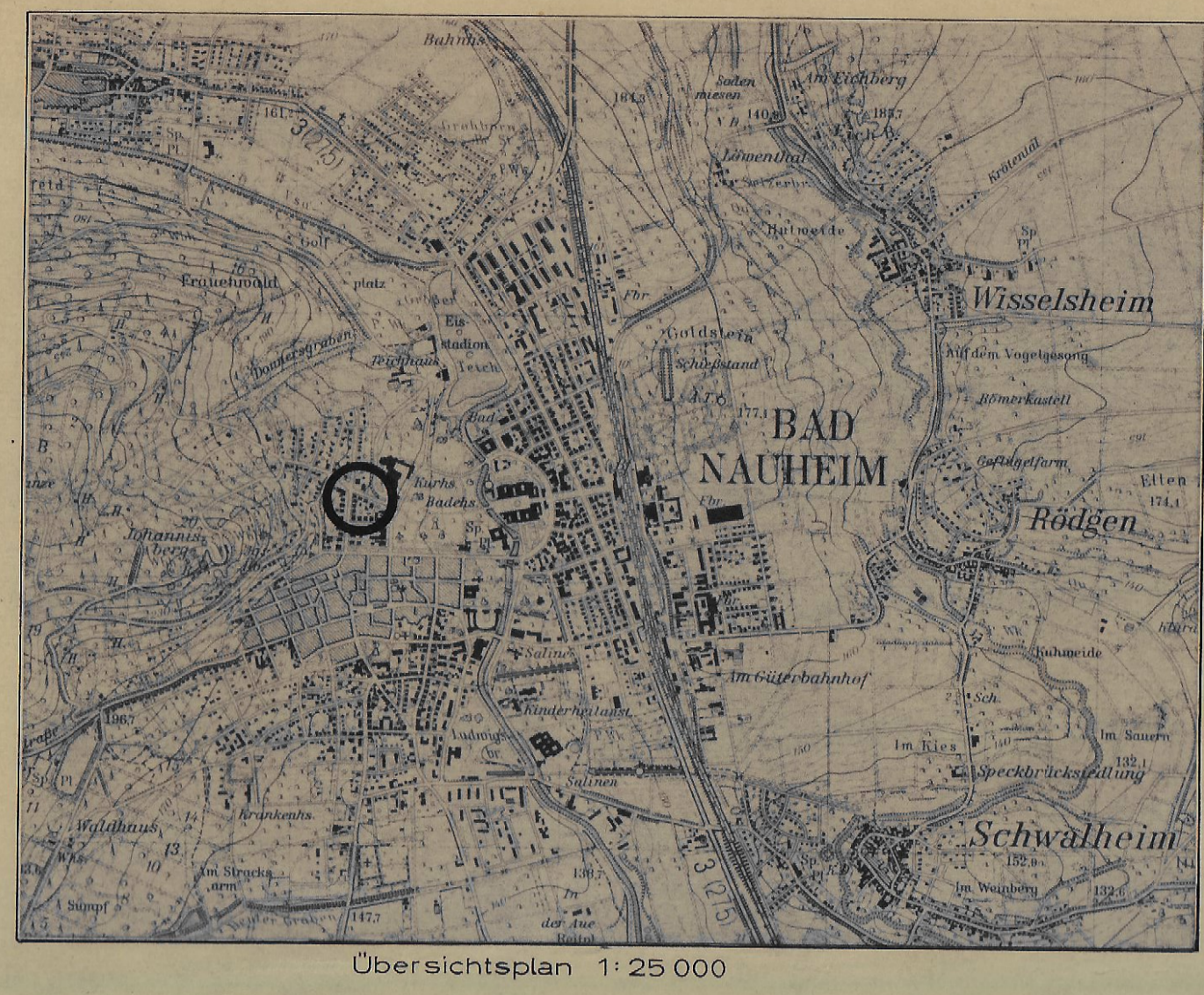
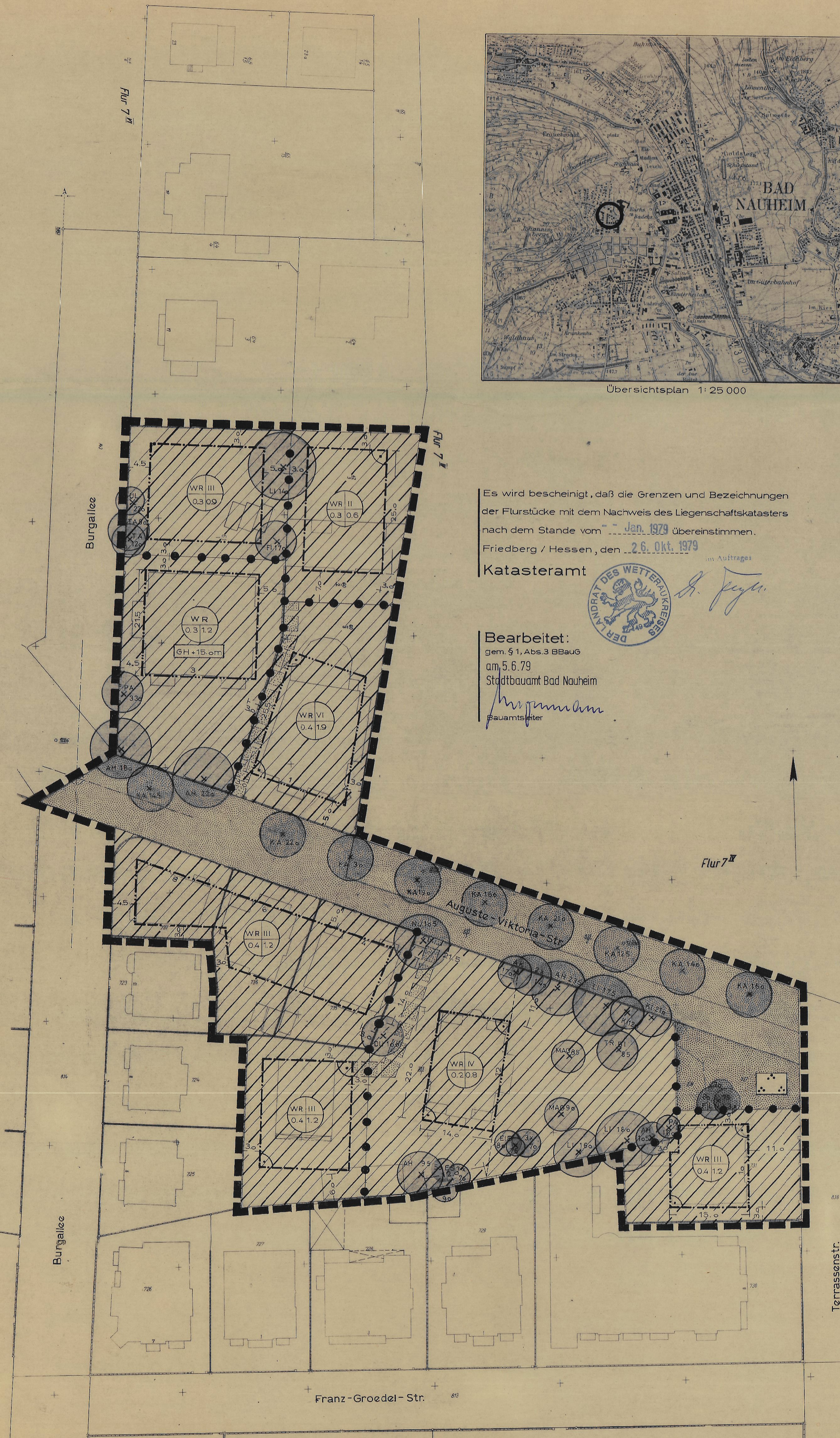


# STADT BAD NAUHEIM

## Bebauungsplan Nr. 23

### Terrassenstr. / Auguste-Viktoria-Str.



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Jan. 1979 übereinstimmen.  
Friedberg / Hessen, den 26. Okt. 1979

**Katasteramt**  
DER KANTON DES WETTERAU-KREISES

Bearbeitet:  
gem. § 1, Abs. 3 BBauG  
am 5. 6. 79  
Stadtbauamt Bad Nauheim  
Bauamtsleiter

**Aufstellungsbeschuß**  
gem. § 2, Abs. 1 BBauG  
am 23. 11. 78  
In den Grenzen konkretisiert am 5. 7. 79  
Die Stadtverordnetenversammlung  
W. Vorbau  
Stadtverordnetenvorsteher

**Bürgerbeteiligung (Anhörung)**  
gem. § 2 a BBauG  
am 20. 6. 79  
Der Magistrat  
1. Stadtrat

**Öffentliche Auslegung**  
gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG  
vom 24. 7. - 24. 8. 79  
Der Magistrat  
1. Stadtrat

**Satzungsbeschuß**  
gem. § 10 BBauG  
am 16. 10. 79  
Die Stadtverordnetenversammlung  
W. Vorbau  
Stadtverordnetenvorsteher

**Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten**  
gemäß § 11 BBauG  
Genehmigt  
der Vfg. vom 25. Jan. 1980  
Az. V/3 - 4 d. 04/80  
Bad Nauheim, den 23. Jan. 1980  
Der Regierungspräsident  
Inhabung  
H. Schmidt

**Bekanntgemacht**  
am 7. Febr. 1980 und  
**Rechtsverbindlich**  
ab 18. März 1980  
Der Magistrat  
1. Stadtrat

#### 1. Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der Nutzung der Grundstücke

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 15.09.77

1.2.1 Wohngebiete

Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)  
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)  
CFZ - Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)

Max. Gebäudehöhe des Gebäudes über Straßenschnittpunkt der Achsen Auguste-Viktoria-Straße und Burgallee (§ 16 Abs. 2 BauVO)

1.2.2 Grünflächen

öffentliche Grünflächen

1.2.3 Nutzungsgrad der Bauflächen (§§ 16 bis 20 BauVO)

Reines Wohngebiet, 2-geschossig  
offene Bauweise  
GRZ 0,3/CFZ 0,6

Reines Wohngebiet, 3-geschossig  
offene Bauweise  
GRZ 0,4/CFZ 1,2

Reines Wohngebiet, 4-geschossig  
offene Bauweise  
GRZ 0,2/CFZ 0,8

Reines Wohngebiet, 4-geschossig  
offene Bauweise  
GRZ 0,3/CFZ 1,2

Reines Wohngebiet, 6-geschossig  
offene Bauweise  
GRZ 0,4/CFZ 1,9

1.2.4 Erhöhung der Geschosfläche bei Tiefgaragen (§ 21 a (5) BauVO)

Die zulässige CFZ (§ 20 BauVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

1.2.5 Bauweise (§ 22 BauVO)

o offene Bauweise

1.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO)

Vorsprünge (Erker, Balkone, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Kellerrampen) können bis zu 0,50 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten, jedoch nur in einer Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite.

--- Baulinie  
--- Baugrenze

1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.8 Straßenbegrenzungslinie

1.2.9 öffentl. Verkehrsflächen

1.2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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 28.1.1977):

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

2.2 Im seitlichen Bauwuch können Garagen bis max. 6,50 m Länge in Form einer Grenzbebauung - soweit aus brandschutztechnischen Gründen möglich, errichtet werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5,00 m betragen. Abgrabungen und Einschnitte in Vorgärten sind nur für eine Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen zulässig. Die Zu- und Abfahrt darf zusammen eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO sind nicht zulässig; § 14 (2) bleibt unberührt.

2.3 Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen gilt die Satzung der Stadt Bad Nauheim i.d.F. vom 18.3.78

2.4 Zulässig sind:

a) Mansarddächer mit max. 80 und 12° (alter Teilung) Dachneigung, wobei das Dach gleichzeitig als letztes Vollgeschoß gilt.

b) Satteldächer bis max. 22° (alter Teilung); (Auskrägung der letzten Geschoßdecke nicht zulässig.)

c) Flachdächer

2.5 Dremel sind nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen und Firmenschilder sind nur bis zu einer Größe von 50 cm Höhe sowie 80 cm Länge parallel zur vorderen Gebäudefront zulässig.

2.7 Die vorhandenen Grünflächen mit Bewuchs sind außerhalb der vorgesehenen Bebauungsflächen unbedingt zu erhalten bzw. zu pflegen.

2.8 Als Grundstückseinfriedigung zur Straßenseite sind nur Zäune und Hecken bis 1,10 m Höhe erlaubt.

#### 3. Nachrichtliche Angaben

3.1 Bestand  
Straßenachsen  
Flurstücksgrenze (Parzellengrenze)

12 vorhandene Gebäude mit Hausnummern

3.2 Für zufällig entdeckte Altertümer, auch Bodenaltertümer, wird auf die vorgeschriebene Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz verwiesen.

3.3 Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 39 BBauG).

#### 4. Vorschläge und Hinweise

4.1 Abgrabungen und Ausschachtungen sowie Bohrungen über 5 m Tiefe bedürfen der besonderen Genehmigung des Regierungspräsidenten in Darmstadt

4.2 Zu schützender Baumbestand

x Standort, Art, Umfang (Stand 1979)

Textliche Abkürzung der verschiedenen Baumarten:

AH ... Ahorn	KA ... Kastanie
KI ... Kiefer	HU ... Hußbaum
PA ... Pappel	FLI ... Flügelnuß
LI ... Linde	DJ ... Douglasie
FI ... Fichte	TRB ... Trauerbirke
EIB ... Eibe	HAG ... Hagnolie
UL ... Ulme	ES ... Eiche
TA ... Tanne	

4.3 Solar-Anlagen sind bei Mansarddächern in der 12° geneigten Dachfläche zulässig. Bei Flach- und Satteldächern sind Solar-Anlagen nur zulässig, wenn sie aus unmittelbarer Nähe nicht einzusehen sind. Für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle Farböne zu wählen.

#### 1. Ausfertigung

Stadt Bad Nauheim  
- Wetteraukreis -  
Bebauungsplan Nr. 23  
Terrassenstr. / Auguste-Viktoria-Str.  
Maßstab 1:500

Stadtbauamt Bad Nauheim  
im Juni 1979  
Legner / Pfl.

Bad Nauheim

Maßstab 1:500

Hergestellt durch Verkleinerung und Montage von Katasterkarten beim Hessischen Landesvermessungsamt im Januar 1979