



# STADT BAD NAUHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 'IM SICHLER'

mit integriertem Landschaftsplan

2. Änderung



# Stadt Bad Nauheim

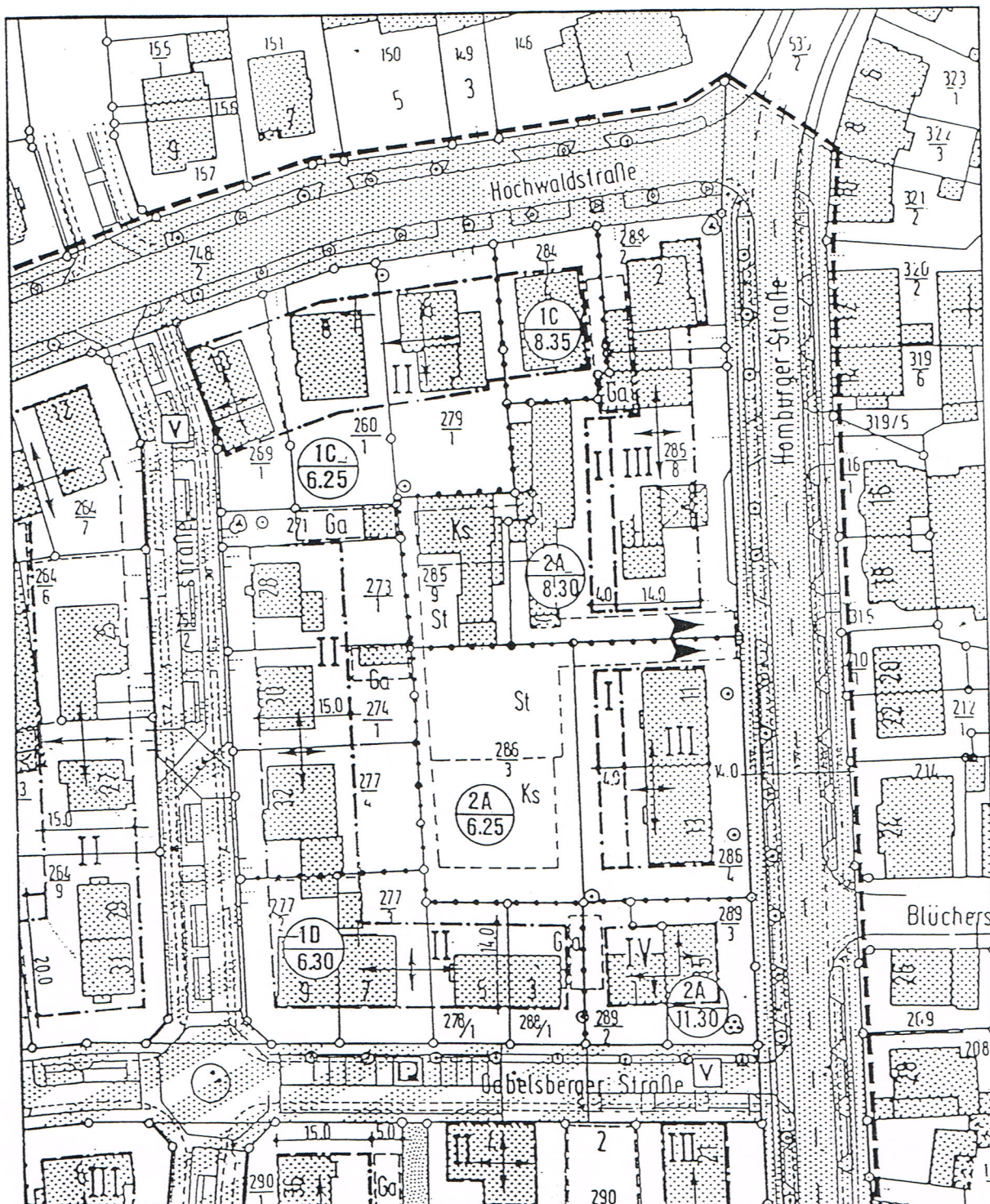
## Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler"

## B-Plan Nr. 8

2. Änderung

02.93

Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler" mit integriertem Landschaftsplan



Teilausschnitt M 1: 1.000

B-Plan - Bestand



### Vereinfachte Ergänzung bzw. Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

#### Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler"

Der aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellter und rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler" soll gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 15.07.1988 (BGBl. I, S. 1093) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmegesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) geändert werden.

Die Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt für das Grundstück Flur 9, Flurstück 286/3, gelegen im Block Homburger Straße, Gabelsberger Straße, Rießstraße und Hochwaldstraße, eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück, das über das Flurstück 286/4 von der Homburger Straße her erschlossen werden soll.

Zur Zeit ist das Grundstück unbebaut und als Gartenland und Grünfläche genutzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 "Im Sichler" setzt für dieses Grundstück die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet mit Zweckbestimmung Stellplätze und privater Kinderspielplatz" fest.

Die Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist notwendig, um das Grundstück einer Bebauung mit einem Wohngebäude zuzuführen. Mit einer Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans sowie die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in den beigefügten Karten dargestellt.

Durch die punktuelle Änderung bzw. Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die eigentliche Planungskonzeption wird durch die vorgesehene Änderung bzw. Ergänzung nicht angetastet.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB geändert bzw. ergänzt werden.

Anlage 1: Teilausschnitt B-Plan mit Änderungen

2: Teilausschnitt B-Plan Bestand

3: Planzeichenerklärung B-Plan in Auszügen







# Planzeichenerklärung:

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichel" mit integriertem Landschaftsplan in Auszügen

Anlage 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)

als Höchstgrenze, z.B. II

zwingend, z.B. II

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand / Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	I Vollgeschoss		II und mehr Vollgeschosse zuzüglich
	Traufhöhe	Firsthöhe	
Allgemeines Wohngebiet WA 1-3	4,2 m	10,0 m	2,8 m
Mischgebiet MI	4,2 m	10,0 m	3,5 m
Sondergebiet SO	5,0 m	10,0 m	3,5 m

II (II)

WA 1

WA 2

TAB. 1	NUTZUNGSART (N) UND BAUWEISE (B)						GEMEINBEDARF
	N	WA1	WA2	WA3	MI	SO	
O	1.A	2.A	3.A	4.A	5.A	6.A	6.A
E	1.B	2.B	3.B	4.B	5.B	6.B	6.B
ED	1.C	2.C	3.C	4.C	5.C	6.C	6.C
D	1.D	2.D	3.D	4.D	5.D	6.D	6.D
DH	1.E	2.E	3.E	4.E	5.E	6.E	6.E
H	1.F	2.F	3.F	4.F	5.F	6.F	6.F
G	1.G	2.G	3.G	4.G	5.G	6.G	6.G
b1	1.H	2.H	3.H	4.H	5.H	6.H	6.H
b2	1.K	2.K	3.K	4.K	5.K	6.K	6.K

l.f. 6.35

TAB. 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
0,20	4.20	5.20	6.20	7.20	8.20	9.20	10.20	11.20	12.20
0,25	4.25	5.25	6.25	7.25	8.25	9.25	10.25	11.25	12.25
0,30	4.30	5.30	6.30	7.30	8.30	9.30	10.30	11.30	12.30
0,35	4.35	5.35	6.35	7.35	8.35	9.35	10.35	11.35	12.35
0,40	4.40	5.40	6.40	7.40	8.40	9.40	10.40	11.40	12.40



0,3  
0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)  
z.B. GRZ 0,3  
GESOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)  
z.B. GFZ 0,6

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile dürfen ausnahmsweise Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Umfang überschreiten, wenn dieses der Gliederung und Gestaltung des Gebäudes dient und Verkehrliche sowie nachbarschaftliche Belange hiervon nicht berührt werden. Gleiches gilt für das Zurückbleiben hinter Baulinien.

Auf die Regelungen des § 7 Abs. 5 HBO wird verwiesen.

DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN wird als zulässige Haupt- und ggf. Nebenfirstrichtung(en) festgesetzt. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

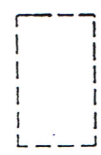
z.B.: zulässige Haupt- und Nebenfirstrichtung

VERKEHRSFÄCHEN SOWIE VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

STRASSENBEZUGSLINIE

ZULÄSSIGE TIEFGARAGENAUSFAHRT

Geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden. Ausnahmsweise können weitere Tiefgaragenausfahrten zugelassen werden, wenn städtebauliche und verkehrstechnische Bedenken nicht bestehen...



Ks

St

Ga

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

PRIVATER SPIELPLATZ

STELLPLÄTZE

GARAGEN  
ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden

Garagen und Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüberhinaus können je Grundstück maximal 2 notwendige Stellplätze auf den übrigen Grundstücksfreiflächen zugelassen werden.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die zulässige Höhe der Erdschraßfußbodenoberkante über dem natürlichen Gelände wird in Abhängigkeit von dem vorhandenen Geländegefälle wie folgt festgesetzt:

Bis einschließlich 4,0 ‰ Hangneigung 0,60 m, für jedes weitere 1 ‰ Hangneigung zuzüglich 0,10 m, insgesamt jedoch höchstens 1,20 m.

Über Garagengeschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, kann ausnahmsweise eine Höhenlage von maximal 1,20 m über dem natürlichen Gelände zugelassen werden.



3

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

BODENVERSIEGELUNG

Grundstückzufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind generell unzulässig.

Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind bodenversiegelnde Decken unzulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

In Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Sondergebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfreiflächen zu bepflanzen.

Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit mindestens 2 Sträuchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.

Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens 3 Sträuchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung der Stellplätze gelten auch für öffentliche Parkplätze.

EINFRIEDIGUNGEN

Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.



## ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.1992 eingeleitet.

Bad Nauheim, den 21.12.1993  
Der Magistrat



.....  
(Keller, Bürgermeister)

---

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BÜRGER

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.1993 und den Bürgern mit Schreiben vom 16.02.1993 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Bad Nauheim, den 21.12.1993  
Der Magistrat



.....  
(Keller, Bürgermeister)

---

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die vereinfachte Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.11.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bad Nauheim, den 21.12.1993  
Der Magistrat



.....  
(Keller, Bürgermeister)

---

## BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß wurde am 27.11.1993 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Bad Nauheim, den 21.12.1993  
Der Magistrat



.....  
(Keller, Bürgermeister)

---