

# Textteil zum Bebauungsplan Bahnhofstraße / Rheinstraße / Schleifweg / Neckarstraße

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch ( BauGB )

### 1. Art der Baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 sowie (3) BauGB )

1.1 Reines Wohngebiet - WR ( § 3 BauNVO )  
Im Reinen Wohngebiet sind zulässig nur Wohngebäude.  
Nicht zulässig sind insgesamt die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA ( § 4 BauNVO )  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, ab dem 1. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen (§1 Abs. 7 BauNVO).  
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (§1(5) u. [6] BauNVO).

1.3 Mischgebiet -MI ( § 6 BauNVO )  
Im Mischgebiet sind zulässig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§1(5) u. [6] BauNVO).  
Ab dem 1.Obergeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO).

1.4 Stellplätze und Garagen ( § 12 (6) BauNVO )  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die maximale Höhe der Grenzbebauung darf 2.50 m über Oberkante Straßenmitte nicht überschreiten.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

### 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB )

2.1 Höhe baulicher Anlagen ( § 9 BauGB, § 18 BauNVO )  
Im Bebauungsplangebiet ist eine Traufhöhe max. 7.00 m festgesetzt.  
Der Bezugspunkt ist senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.  
Der Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenmitte.  
Als Traufpunkt wird der äußere Schnittpunkt des Daches mit der Fassade festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl ( § 9 (1) Nr.22 BauGB, §19 BauNVO )

2.2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen ( §19 (4) Nr.1 BauNVO )

2.3 Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )

2.3.1 Bei der Bemessung der Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in

2.2 Grundflächenzahl ( § 9 (1) Nr.22 BauGB, §19 BauNVO )

2.2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen ( §19 (4) Nr.1 BauNVO )

2.3 Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )

2.3.1 Bei der Bemessung der Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in ausgebauten Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mitzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche  
( § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (2) und ( 3 ) BauNVO )

3.1. In dem Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, mit einer Ausnahme: Doppelhäuser in Wohnquartier IV ( MI ), wo eine halboffene Bauweise zugelassen ist.

4. Landschaftsplanerische Festsetzungen  
( § 9(1) BauGB i.V mit § 6 (4) HENatG

4.1. Wege und Parkflächen ( § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB )

4.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sowie den Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenpflaster) zulässig.  
Alle nicht überbaubaren Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4.2. Dach- und Fassadenbegrünung  
( § 9 (1) 25a und b BauGB )

4.2.1 Fensterlose und schmucklose Fassaden ( z.B. Garagen) sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4.2.2 Die Dachflächen der Garagen - sofern Flachdach - sind dauerhaft zu begrünen.

4.3. Nisteinrichtungen

Bei Neubauten sind je 3 Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen, d. h. fest im Mauerwerk zu integrieren.

4.4. Pflanzenliste  
( § 9 (1) Nr.25a BauGB )

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Hausapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Robinia pseudacacia „Monophylla“	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Osma aurita	Osma

Sträucher  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare  
Salix aurita  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Viburnum lantana

Kornelkirsche  
Haselnuß  
Weißdorn  
Heckenkirsche  
Liguster  
Ohrweide  
Holunder  
Hundsrose  
Brombeere  
Schneeball

## 5. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß §§ 16 und 20 BauGB

- 5.1 Der Einbau von Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers ist zugelassen. Je 50 m<sup>2</sup> neu überbauter Fläche ist ein Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> anzulegen. Aufgrund eines hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerung im Plangebiet genehmigungsfrei möglich. Niederschlagswasser aus dem Überlauf von Regenwasserspeichern und aus neu überbauten Flächen ohne Einleitung in einen Speich ist zu versickern; hierbei ist auf stauende Deck- oder Zwischenschichten zu achten.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

### 6.1 Dachform

Das Satteldach ist als Dachform vorgesehen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird zwischen 30° und 45° festgesetzt.

Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben zugelassen. Die Länge der Dacheinschnitte und Gauben darf 1/3 der Länge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dacheinschnitte und Gauben sind von der Außenwand um mindestens 0.5 m zurückzusetzen haben vom Giebel einen Abstand von mindestens 1.5 m einzuhalten.

Der Dachüberstand darf max. 0.5 m betragen.

Die Traufhöhe darf 7.00 m nicht überschreiten.

### 6.2 Gebäudesockel

Das Niveau des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0.75 m über Oberkante Straßenmitte liegen.

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom .... *November 1990* ..... übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Groß-Gerau  
Katasteramt

im Auftrag



# PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

( 5 Abs.2 Nr.1, 9 Abs.1 BauGB, 1 bis 11 BauNVO)

 WR

Reine Wohngebiet ( 3 Bau NVO)

 MI

Mischgebiet ( 6 Bau NVO)

 WA

Allgemeines Wohngebiet ( 4 Bau NVO)

## 2. Mass der baulichen Nutzung

( 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (Z)

①

Zwingend

## 3. Bauweise

( 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

ho

Halboffene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—...—

Baulinie

—...—

Baugrenze

—

Firstrichtung

SD

Satteldach

—•••••

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

—|—|—|—|—

Grenze des Geltungsbereich

## 4. Zweckbestimmung

 KTA

Flächen für den Gemeinbedarf / Kindertagesstätte

## 5. Verkehrsflächen

( 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen

—|—|—|—|—

Strassengrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 6. Grünflächen

( 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen (privat)

## 7. Nutzungsschablone

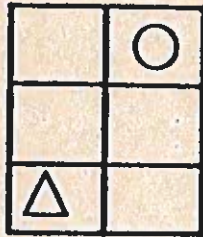
## 6. Grünflächen

( 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen (privat)

## 7. Nutzungsschablone



Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform

BAUHERR: GEMEINDE NAUHEIM

WEINGARTENSTRASSE 46-50 64569 NAUHEIM

DIPL.-ING.ARCH. JOANNA KOSSOWSKI-WALCZYK  
MÜHLSTRASSE 10 64569 NAUHEIM

TEL.06152 63456

FAX 06152 66485

NAUHEIM

RHEINSTR./SCHLEIFWEG/NECKARSTR./BAHNHOFSTR.

CAD-NR.:

ARCHITEKT:

BEBAUUNGSPLAN

DATUM: 2.10.2000

JK

M. 1:500



V2

Eisenbahn Mainz-Darmstadt