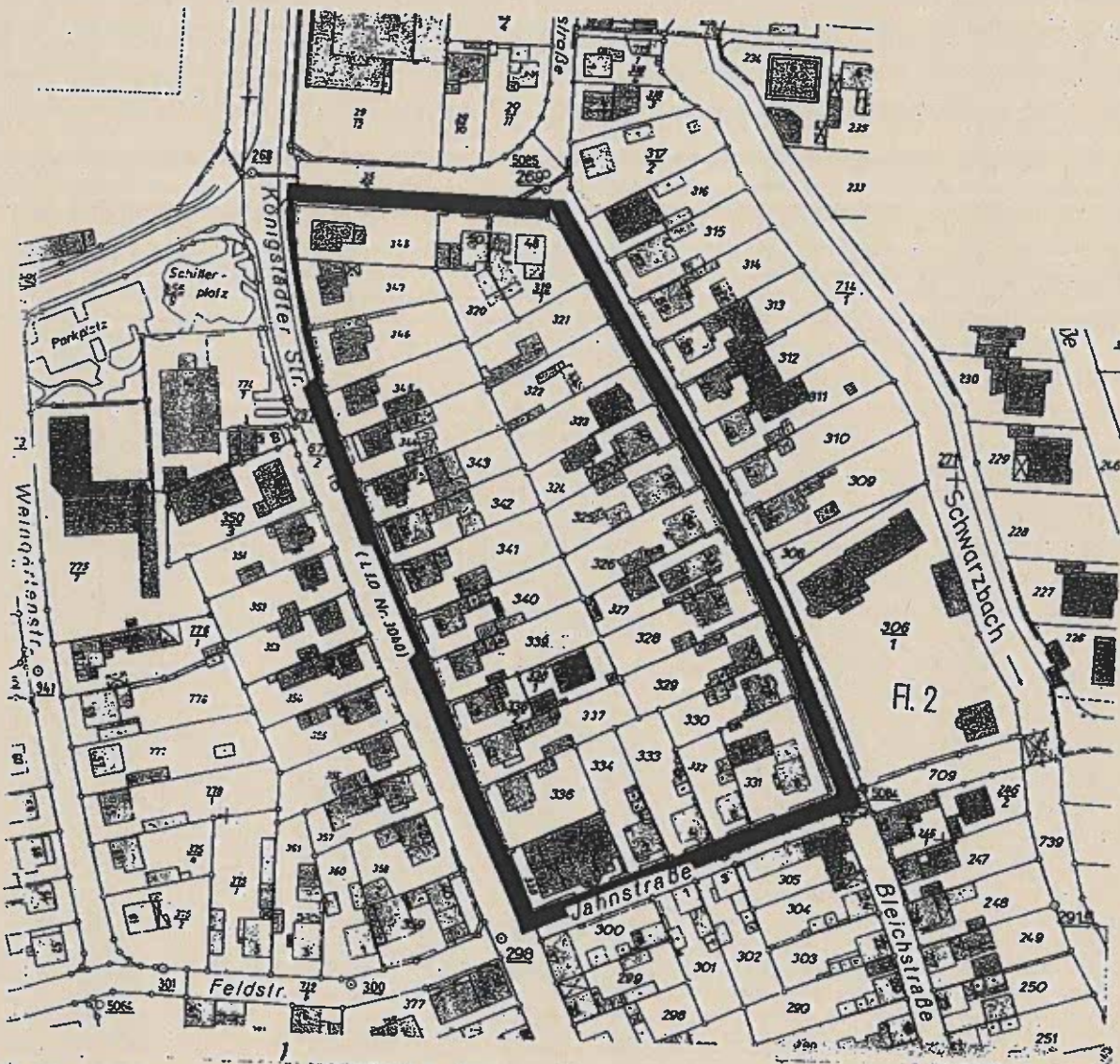


Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße



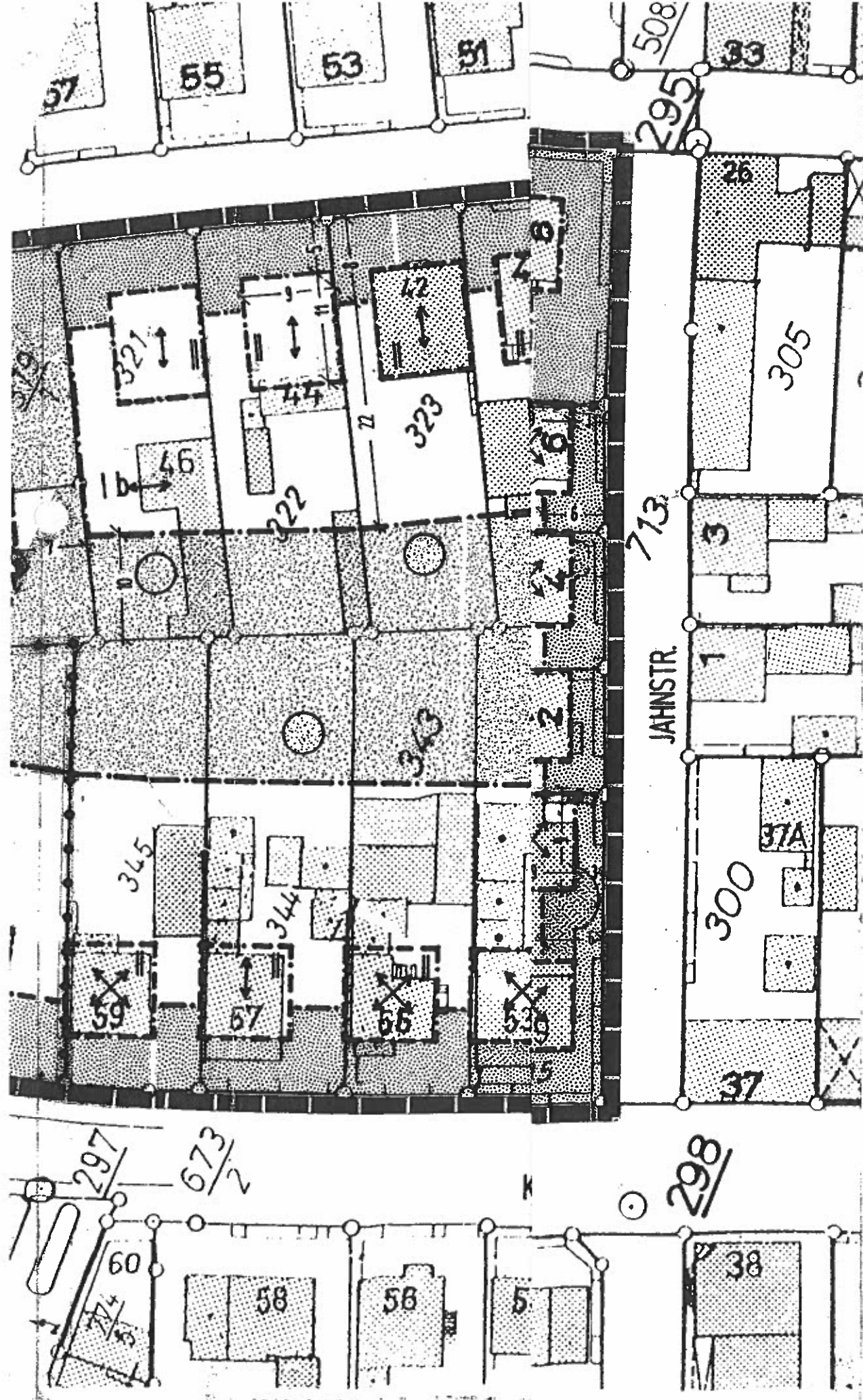
M. 1:500

November 1998

Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim: Weingartenstr. 46- 50,
64569 Nauheim, Tel.: 06152/6390








Stadtplanung: Dipl.-Ing.e J.+ E. Rump, Kapellenstraße 76, 65193 Wiesbaden,
Tel+ Fax: 0611/9522490

Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. C. Zarda, Im Sterzel 1, 65343 Eitville,
Tel.: 06123/4695



6.
6.1
6.2
7.
7.1
Ba
ge
1.
1.1
1.2
2.
2.1
2.2
2.3

Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), siehe Festsetzung 1.1
MI	Mischgebiet (§6 BauNVO), siehe Festsetzung 1.2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16(4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
-----	Baugrenze (§23(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.2
O	offene Bauweise (§22(2) BauNVO),
b	besondere Bauweise, hier: halboffene Bauweise (§22(4) BauNVO), s. Festsetzung 2.1
	Grenze zwischen unterschiedlichen Bauweisen bzw. Nutzungen
	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung bzw. Gratrichtung, siehe Festsetzung 2.3 und Vorschrift 2.1 - 2.5
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; s. Festsetzung 6.1, Vorschr. 3.1
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; s. Festsetzung 6.2, Vorschr. 3.2
	vorhandene Bäume, siehe Festsetzung 4.2
	vorhandene Bebauung
———	Flurstücksgrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.94 (BGBl. I, S.3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S.102)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1.4.1993 (GVBl. I 1992, S.534)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I-S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.94 (GVBl. I, S. 775)
- Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim vom 22. 5. 1995

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

gemäß §9(1)Nr.1 und Nr.6 BauGB in Verb. mit §9(3) BauGB

- 1.1 In den mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude und zur Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig, die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO sind insgesamt nicht zulässig (§1(5) u.(6) BauNVO); Wohngebäude dürfen nicht mehr als drei Wohnungen haben §9(1)Nr.6 BauGB).
- 1.2 In dem mit MI gekennzeichnetem Mischgebiet sind Wohngebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke, hier: Lichtspielhaus, zulässig (§1(9) u. (10) BauNVO); die Ausnahmen gemäß §6(3) BauNVO sind insgesamt nicht zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind soweit nachstehend nicht anders bestimmt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; die folgenden baulichen Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
 - Einfriedigungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte,
 - Gewächshäuser und Gartengerätehütten (soweit sie eine Grundfläche von 6qm und ein Bauvolumen von 15cbm nicht überschreiten).Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen.
- 1.4 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche mit einzubeziehen (§20(3) BauNVO).

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB

- 2.1 In den mit b gekennzeichneten Baugebieten ist halboffene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Grundstückseite anzuordnen, zur gegenüberliegenden Grundstückseite ist ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten (§22(4) BauNVO).
- 2.2 Baugrenzen können nach §23(2) und (3) BauNVO durch eingeschossige Wohnraumerweiterungen der bestehenden Wohngebäude überschritten werden (bis max.3m).
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch einen Pfeil in Hauptfirstrichtung gekennzeichnet; Ausnahmen können bei untergeordneten Nebengebäuden und Bauteilen zugelassen werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9(1)Nr.4 BauGB in Verb. mit §9(3) BauGB

- 3.1 Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Im Bereich der Vorgärten ist die Anordnung von Stellplätzen zulässig soweit der Flächenanteil gemäß Festsetzung 6.1 eingehalten wird, siehe auch Vorschrift 4.1.

4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BauGB

- 4.1 In den privaten Grundstücksfreiflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben Obstbäumen und Obstgehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.
- 4.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (siehe Festsetzung 4.1), Neupflanzungen sind im Umkreis von 5m im Bereich des eingezeichneten Symbols zulässig.
- 4.3. Geschlossene Fassadenteile größer 20qm Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 1 Rank- und Kletterpflanzen, z.B.:

Hedera helix:	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i.A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Je 10qm zu begrünenden Fassadenteil ist eine Pflanze zu setzen.

5. Die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß §9(2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

- 5.1 Die Traufhöhe wird festgesetzt: bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 3,5m, Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße, mittig der Grundstücksbreite, s.a. Vorschrift 1.1.
- 5.2 Die Firshöhe wird festgesetzt: bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 7,0m, Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite.

2.3
2.4
2.5

3. Fr
3.1
3.2

4. Ve
4.1

Nach
Das B
Wasser
Hof S

Allg
1. Bei
und an
HDSc
unver
(\$20(3
rechne

2. Die
Versic
Bebau
Bauan

6. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB in Verb. mit §9(1)Nr.25 BauGB

- 6.1 In den besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen - Vorgärten - ist auf jedem Grundstück ein den Grundstücksverhältnissen entsprechendes Laubgehölz mit einer Wuchshöhe von mindestens 2m zu pflanzen.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind zulässig, sofern sie eine Breite von 5,0m nicht überschreiten und der befestigte Flächenanteil nicht unterschritten wird s. Vorschrift 3.1.
- 6.2 Die besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen -Hausgärten - sind je angefangene 400qm Grundstücksfläche mit mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, s.a. Vorschrift 3.2.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1)Nr. 20 BauGB

- 7.1 Zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswasser ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Neubauten in einer auf dem Grundstück anzulegenden Zisterne zu sammeln; über einen Überlauf soll das Niederschlagswasser versickert werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen. Siehe auch Allgemeine Hinweise Punkt 2.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß 87 HBO in Verb. mit §9(4) BauGB

1. Außenwände

- 1.1 Bei der eingeschossigen Bebauung sind Kniestöcke zulässig, soweit die in Festsetzung 5.1 genannte Traufhöhe nicht überschritten wird, bei der zweigeschossigen Bebauung sind Kniestöcke unzulässig.
- 1.2 An einer Außenwand je Gebäude sind mindestens 3 Niststeine für heimische Vogelarten (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) im Mauerwerk einzufügen.

2. Dächer

- 2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Zeltdächer zulässig, für Garagen und Nebengebäude sind auch begründete Flachdächer zulässig.

- 2.2 Die zulässige Dachneigung der Sattel- und Zeltdächer wird mit 23 - 38 Grad festgesetzt.
- 2.3 Bei geneigten Dächern sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - für die Dacheindeckung Materialien in dunklen Farbtönen zu verwenden; bei Flachdächern ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.
- 2.4 Der Dachüberstand an Ortgängen und der Traufüberstand darf max. 0,5m betragen.
- 2.5 Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben zugelassen; die Länge der Dacheinschnitte und Gauben darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten; die Dacheinschnitte und Gauben sind von der Außenwand um mindestens 0,5m zurückzusetzen und haben von Giebeln einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten.

3. Freiflächengestaltung

- 3.1 Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung 6.1) sind als zusammenhängende Grünfläche (Flächenanteil mindestens 40%) anzulegen.
- 3.2 Die im Plan als Hausgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung 6.2) sind als zusammenhängende Grünfläche (Flächenanteil mindestens 80%) anzulegen.

4. Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze

- 4.1 Die Zufahrten (Fahrspuren) zu den privaten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Dränpflaster) herzustellen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone IIIb des mit Verordnung vom 10.8.1984 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Mainz AG "Wasserwerk Hof Schönau".

Allgemeine Hinweise

1. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20(3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
2. Die Gemeinde Nauheim hat 1997 eine hydrogeologische Erkundung und ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in Auftrag gegeben, das auch Aussagen für diesen Bebauungsplan beinhaltet. Hinsichtlich der möglichen Versickerung wird empfohlen, das Gutachten beim Bauamt der Gemeinde einzusehen.

Verfahren

Aufstellungsbeschuß

Gemäß Beschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim vom 10.12.93 ist für das Gebiet Königstädter-Straße / Jahnstraße / Bleichstraße ein Bebauungsplan zu erstellen.
Der Beschuß der Gemeindevertretung wurde nach §2(1)Nr.2 BauGB durch Bekanntmachung vom 13.12.93 im Nauheimer Gemeindespiegel am 17.12.93 gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung gemäß §3 BauGB erfolgte in Verbindung mit dem Beschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim vom 19.5.95 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.6.95.
Der Zeitpunkt und Ort der Veranstaltung wurde durch Bekanntmachung vom 26.5.95 im Nauheimer Gemeindespiegel am 9. und 16.6.95 gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.12.95 (Aufforderung zur Stellungnahme).

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Entwurfsbeschuß

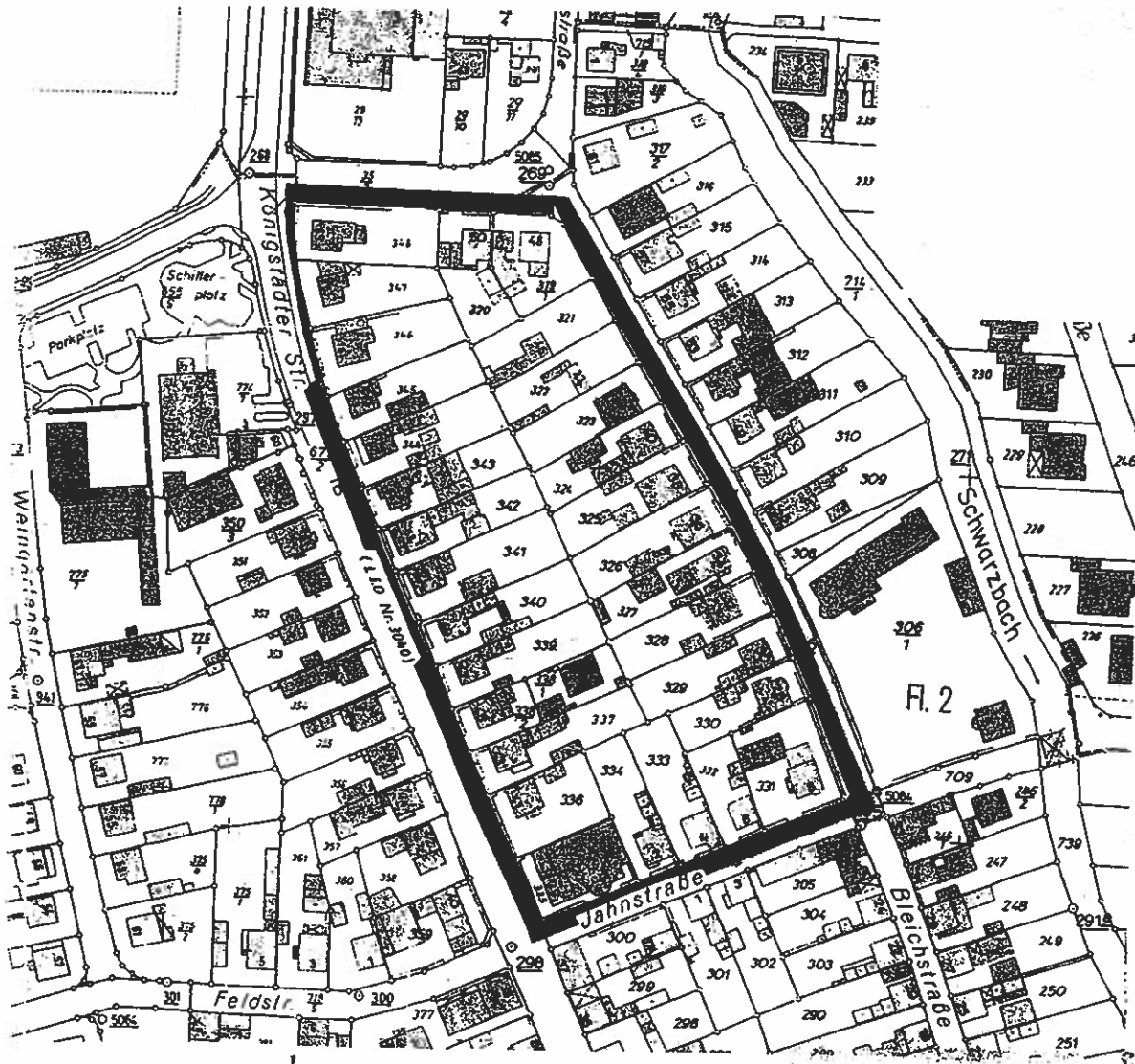
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat in ihrer Sitzung vom 20.9.96 den Entwurf des Bebauungsplans „Königstädter Straße/Jahnstraße/Bleichstraße“ (Stand August 1996) beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB gebilligt.

Gemeinde Nauheim

Der Gemeindevorstand

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße



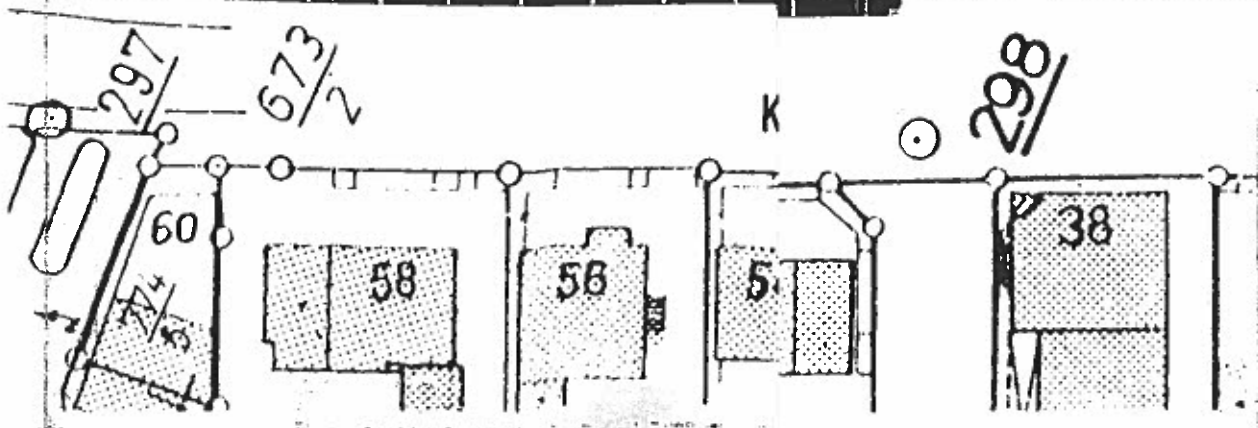
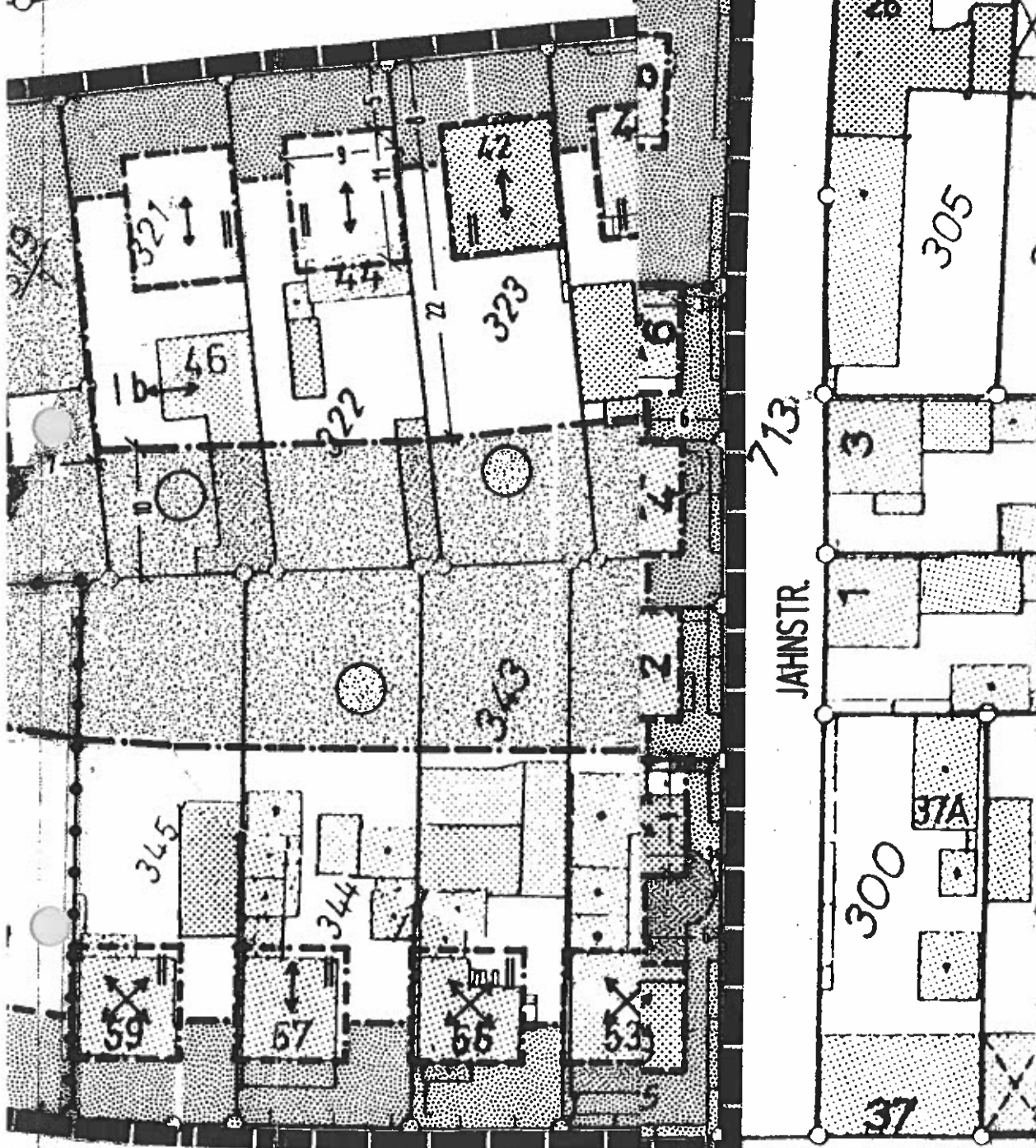
M. 1:500

November 1998

Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim: Weingartenstr. 46- 50,
64569 Nauheim, Tel.: 06152/6390



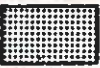

Stadtplanung: Dipl.-Ing.e J.+ E. Rump, Kapellenstraße 76, 65193 Wiesbaden,
Tel+ Fax: 0611/9522490

Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. C. Zarda, Im Sterzel 1, 65343 Eltville,
Tel.: 06123/4695



6.1
6.2
7.1
7.2
Ba
ge
1.1
1.2
2.1
2.2
2.3

Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), siehe Festsetzung 1.1
MI	Mischgebiet (§6 BauNVO), siehe Festsetzung 1.2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16(4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
-----	Baugrenze (§23(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.2
O	offene Bauweise (§22(2) BauNVO),
b	besondere Bauweise, hier: halboffene Bauweise (§22(4) BauNVO), s. Festsetzung 2.1
—●—●—	Grenze zwischen unterschiedlichen Bauweisen bzw. Nutzungen
↔ X	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung bzw. Gratrichtung, siehe Festsetzung 2.3 und Vorschrift 2.1 - 2.5
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; s. Festsetzung 6.1, Vorschr. 3.1
	nicht überbaubare private Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; s. Festsetzung 6.2, Vorschr. 3.2
○	vorhandene Bäume, siehe Festsetzung 4.2
	vorhandene Bebauung
—	Flurstücksgrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.94 (BGBl. I, S.3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S.102)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1.4.1993 (GVBl. I 1992, S.534)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.94 (GVBl. I, S. 775)
- Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim vom 22. 5. 1995

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1 und Nr.6 BauGB in Verb. mit §9(3) BauGB

- 1.1 In den mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude und zur Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig, die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO sind insgesamt nicht zulässig (§1(5) u.(6) BauNVO); Wohngebäude dürfen nicht mehr als drei Wohnungen haben §9(1)Nr.6 BauGB).
- 1.2 In dem mit MI gekennzeichnetem Mischgebiet sind Wohngebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke, hier: Lichtspielhaus, zulässig (§1(9) u. (10) BauNVO); die Ausnahmen gemäß §6(3) BauNVO sind insgesamt nicht zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind soweit nachstehend nicht anders bestimmt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; die folgenden baulichen Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Einfriedigungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte,
- Gewächshäuser und Gartengerätehütten (soweit sie eine Grundfläche von 6qm und ein Bauvolumen von 15cbm nicht überschreiten).
Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen.
- 1.4 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche mit einzubeziehen (§20(3) BauNVO).

2. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB

- 2.1 In den mit b gekennzeichneten Baugebieten ist halboffene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Grundstückseite anzuordnen, zur gegenüberliegenden Grundstückseite ist ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten (§22(4) BauNVO).
- 2.2 Baugrenzen können nach §23(2) und (3) BauNVO durch eingeschossige Wohnraumerweiterungen der bestehenden Wohngebäude überschritten werden (bis max.3m).
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch einen Pfeil in Hauptfirstrichtung gekennzeichnet; Ausnahmen können bei untergeordneten Nebengebäuden und Bauteilen zugelassen werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9(1)Nr.4 BauGB in Verb. mit §9(3) BauGB

- 3.1 Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich der Vorgärten ist die Anordnung von Stellplätzen zulässig soweit der Flächenanteil gemäß Festsetzung 6.1 eingehalten wird, siehe auch Vorschrift 4.1.

4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BauGB

- 4.1 In den privaten Grundstücksfreiflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben Obstbäumen und Obstgehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.
- 4.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (siehe Festsetzung 4.1), Neupflanzungen sind im Umkreis von 5m im Bereich des eingezeichneten Symbols zulässig.
- 4.3. Geschlossene Fassadenteile größer 20qm Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 1 Rank- und Kletterpflanzen, z.B.:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i.A.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Je 10qm zu begrünenden Fassadenteil ist eine Pflanze zu setzen.

5. Die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß §9(2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

- 5.1 Die Traufhöhe wird festgesetzt: bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 3,5m, Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße, mittig der Grundstücksbreite, s.a. Vorschrift 1.1.
- 5.2 Die Firshöhe wird festgesetzt: bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 7,0m, Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße mittig der Grundstücksbreite.

6. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB in Verb. mit §9(1)Nr.25 BauGB

- 6.1 In den besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen - Vorgärten - ist auf jedem Grundstück ein den Grundstücksverhältnissen entsprechendes Laubgehölz mit einer Wuchshöhe von mindestens 2m zu pflanzen.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind zulässig, sofern sie eine Breite von 5,0m nicht überschreiten und der befestigte Flächenanteil nicht unterschritten wird s. Vorschrift 3.1.
- 6.2 Die besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksfreiflächen -Hausgärten - sind je angefangene 400qm Grundstücksfläche mit mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, s.a. Vorschrift 3.2.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1)Nr. 20 BauGB

- 7.1 Zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswasser ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Neubauten in einer auf dem Grundstück anzulegenden Zisterne zu sammeln; über einen Überlauf soll das Niederschlagswasser versickert werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen. Siehe auch Allgemeine Hinweise Punkt 2.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß 87 HBO in Verb. mit §9(4) BauGB

1. Außenwände

- 1.1 Bei der eingeschossigen Bebauung sind Kniestöcke zulässig, soweit die in Festsetzung 5.1 genannte Traufhöhe nicht überschritten wird, bei der zweigeschossigen Bebauung sind Kniestöcke unzulässig.
- 1.2 An einer Außenwand je Gebäude sind mindestens 3 Niststeine für heimische Vogelarten (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) im Mauerwerk einzufügen.

2. Dächer

- 2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Zeltdach zulässig, für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünzte Flachdächer zulässig.

2.2 Die zulässige Dachneigung der Sattel- und Zentadachner wird mit 20 - 30 Grad festgesetzt.

2.3 Bei geneigten Dächern sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - für die Dacheindeckung Materialien in dunklen Farbtönen zu verwenden; bei Flachdächern ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

2.4 Der Dachüberstand an Ortgängen und der Traufüberstand darf max. 0,5m betragen.

2.5 Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben zugelassen; die Länge der Dacheinschnitte und Gauben darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten; die Dacheinschnitte und Gauben sind von der Außenwand um mindestens 0,5m zurückzusetzen und haben von Giebeln einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten.

3. Freiflächengestaltung

3.1 Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung 6.1) sind als zusammenhängende Grünfläche (Flächenanteil mindestens 40%) anzulegen.

3.2 Die im Plan als Hausgärten gekennzeichneten Flächen (Festsetzung 6.2) sind als zusammenhängende Grünfläche (Flächenanteil mindestens 80%) anzulegen.

4. Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze

4.1 Die Zufahrten (Fahrspuren) zu den privaten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Dränpflaster) herzustellen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone IIIb des mit Verordnung vom 10.8.1984 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Mainz AG "Wasserwerk Hof Schönau".

Allgemeine Hinweise

1. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20(3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Die Gemeinde Nauheim hat 1997 eine hydrogeologische Erkundung und ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in Auftrag gegeben, das auch Aussagen für diesen Bebauungsplan beinhaltet. Hinsichtlich der möglichen Versickerung wird empfohlen, das Gutachten beim Bauamt der Gemeinde einzusehen.

Verfahren

Aufstellungsbeschuß

Gemäß Beschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim vom 10.12.93 ist für das Gebiet Königstädter-Straße / Jahnstraße / Bleichstraße ein Bebauungsplan zu erstellen.
Der Beschuß der Gemeindevertretung wurde nach §2(1)Nr.2 BauGB durch Bekanntmachung vom 13.12.93 im Nauheimer Gemeindespiegel am 17.12.93 gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung gemäß §3 BauGB erfolgte in Verbindung mit dem Beschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim vom 19.5.95 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.6.95.
Der Zeitpunkt und Ort der Veranstaltung wurde durch Bekanntmachung vom 26.5.95 im Nauheimer Gemeindespiegel am 9. und 16.6.95 gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.12.95 (Aufforderung zur Stellungnahme).

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer
Bürgermeister

Fischer

Entwurfsbeschuß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat in ihrer Sitzung vom 20.9.96 den Entwurf des Bebauungsplans „Königstädter Straße/Jahnstraße/Bleichstraße“ (Stand August 1996) beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB gebilligt.

Gemeinde Nauheim

Der Gemeindevorstand

Auslegung

Gemäß §3 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet „Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße“ und die zugehörige Begründung für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.11.96 bis 20.12.96 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung im Nauheimer Gemeindespiegel am 8.11.96 gemäß §6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer

Bürgermeister

[Handwritten signature]

Benachrichtigung

Die nach §4(1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3(2) BauGB mit Schreiben vom 5.11.96 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer

Bürgermeister

[Handwritten signature]

Prüfung

Die Gemeindevertretung Gemeinde Nauheim hat in Ihrer Sitzung am 29.01.99 die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §3(2) BauGB geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 17.03.99 mitgeteilt.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer

Bürgermeister

[Handwritten signature]

Satzung

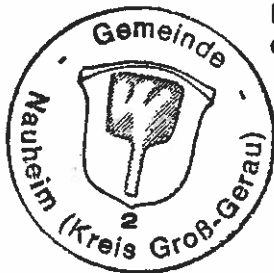
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des Baugesetzbuches §§2 ff des Gemeindeverfassungsrechts und zwar §§5 und 51 Ziffer 6 der Hess. Gemeindeordnung vom 25.01.1962 (GVBl. Seite 11) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. S.66) hat gemäß Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim vom 29.01.99 die Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße“ erlassen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim beschließt gleichzeitig, die in dem Bebauungsplan für das Gebiet „Königstädter Straße/Jahnstraße/Bleichstraße“ enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach §7 HBO in Verbindung mit §9(4) BauGB, als Satzung.

G
B
K

M
Ge
64
Sta
Tel
Lar
Tel

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer *Fischer*

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten in Darmstadt

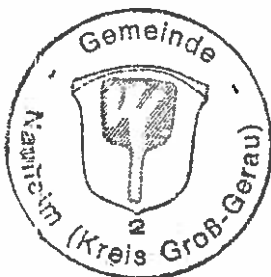
Rechtswirksamkeit

Gemäß §12 (1) BauGB in Verb. mit §6 der Hauptsatzung der Gemeinde Nauheim wurde die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplans für das Gebiet „Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße“ mit Bekanntmachung vom 03.02.99 im Nauheimer Gemeindespiegel am 12.02.99 öffentlich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht im Gemeindebauamt Nauheim während der Dienstzeiten bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gemeinde Nauheim



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Nauheim

Fischer *Fischer*

Bürgermeister

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Groß-Gerau, den 05.07.01

Der Landrat des Kreises Groß-Gerau, Katasteramt