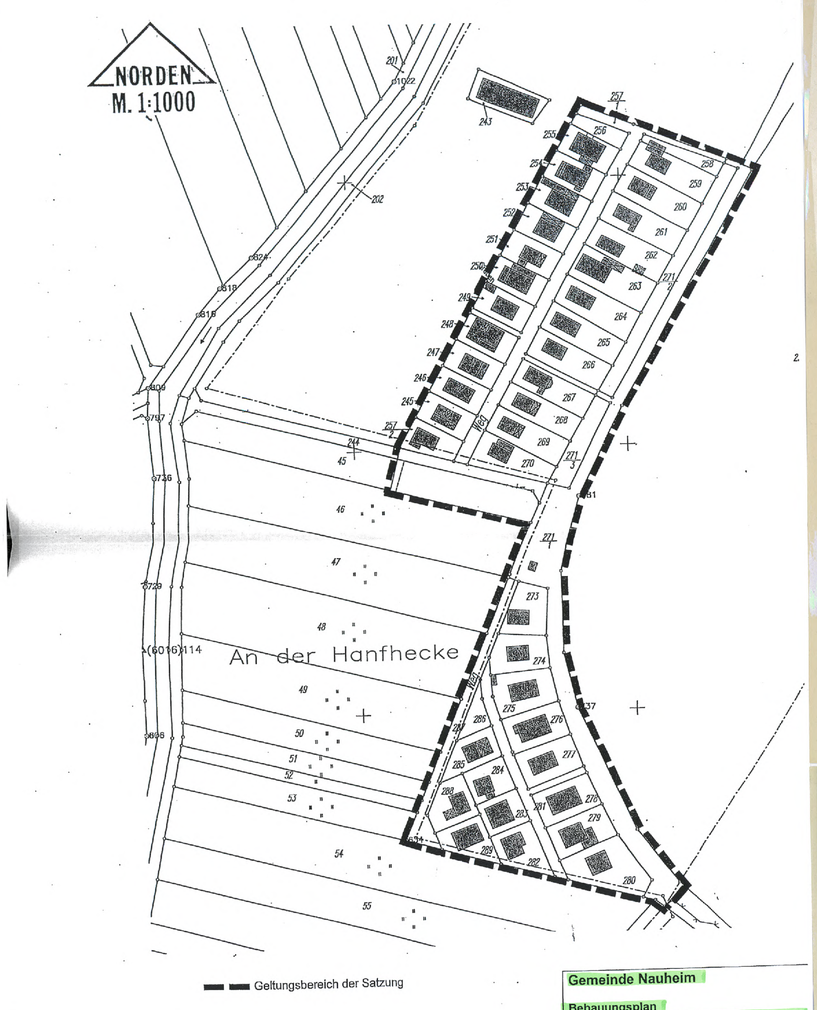

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan
„Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“
(in Textform)

Seite 7 von 7

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

§ 7
Rechtsgrundlagen der Satzung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, GVBl. I S. 534, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Seite 6 von 7 7

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

Öffentliche Verkehrsfläche - Seeuferweg

Das Grundstück Flur 7 Nr. 271/1 (teilweise) wird als öffentliche Verkehrsfläche - Seeuferweg festgesetzt. In den Grundstücksteilflächen, die einen Abstand von maximal 5 m zur östlichen Grenze des Grundstücks Fl. 7 Nr. 271/1 einhalten, ist in einer Breite von maximal 2 m ausschließlich die Errichtung eines Fuß-/Radweges zulässig. Dabei dürfen diese Flächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die übrigen Teilflächen dieses 5 m breiten Grundstücksstreifens sind ausschließlich als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Das Grundstück Flur 7 Nr. 286 wird als öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Diese Fläche ist vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei einheimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 3
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Grundstücke Flur 7 Nr. 245 bis 256, 257/2, 258 bis 270, 271/2, 271/3, 273 bis 280, 282 bis 285, 288 und 289

Fassadengestaltung

Die Fassaden des Erdgeschosses sowie der Haussockel dürfen ausschließlich mit Holzmaterialien verkleidet oder als Putzfassaden hergestellt werden. Bei Anstrichen dürfen bei den Holzmaterialien ausschließlich Holzfarbtöne, bei Putzfassaden ausschließlich helle Farbtöne verwendet werden. Die übrigen Fassadenteile sind ausschließlich mit dunkel gestrichenen Holzmaterialien zu verkleiden. Dabei ist jeweils derselbe Farbton wie bei den Holzverkleidungen des Erdgeschosses zu verwenden.

Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden.

Bei Satteldächern sind Dachneigungen von 18° bis maximal 35° zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Seite 3 von 7 4

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind ausschließlich Holz- oder Maschendrahtzäune, in freiwachsende oder geschnittene Hecken integrierte bzw. durch diese verdeckte Drahtzäune sowie Hecken zulässig.

Freistehende Holz- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig - bezogen auf Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Hecken dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke Flur 7 Nr. 271/2 und 271/3 dürfen ausschließlich als Grünfläche oder gärtnerisch genutzt werden. Bei den Grundstücken Flur 7 Nr. 245 – Nr. 256, Nr. 257/2, Nr. 258 – Nr. 270, Nr. 273 – Nr. 280, Nr. 282 – Nr. 285, Nr. 288 und Nr. 289 sind mindestens 60 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, mindestens 20 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 15 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.

§ 4
Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vernässungsgefährdete Fläche.

Das Plangebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 69 HWG.

§ 5
Hinweise und Empfehlungen

In Fortführung der bestehenden Grenzlinien der Wochenendhausgrundstücke werden die Parzellen Flur 7 Nr. 271/2 und 271/3 in selbständige Grundstücksflächen geteilt. Diese Teilflächen sollen von den Eigentümern / Nutzern der Grundstücke Flur 7 Nr. 258 bis 270, jeweils flächenanteilig in der o. g. Breite, gärtnerisch genutzt werden.

Es besteht die Gefahr der Überflutung durch den im Osten angrenzenden Hegbachsee.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Trinkwasserversorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Gehölzen und Leitungen einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Stromversorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von einem Meter zwischen Bäumen und Leitungen einzuhalten bzw. sind bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes Schutzvorkehrungen notwendig. Die Lage der Trinkwasser –und Stromversorgungsleitungen ist der Themenkarte „Vorhandene Trinkwasser- und Stromversorgungsleitungen“, die als Anlage der Begründung beiliegt, zu entnehmen.

Seite 4 von 7 5

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“.

Es ist geplant, die Regionalparkroute über die Wegeparzelle Flur 7 Nr. 244 sowie über den Seeuferweg zu führen.

§ 6
Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.1996.

Offenlegung

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.09.2002 bis 25.10.2002.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung, in der nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Anregungen vorgebracht werden konnten, erfolgte in der Zeit vom 15.03.2004 bis 16.04.2004.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 09.07.2004.

18. Aug. 2004
Datum

Unterschrift
Fischer
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16. Sep. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

14. Sep. 2004
Datum

Unterschrift
Fischer
Bürgermeister

Seite 5 von 7 6

Gemeinde Nauheim

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan
„Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“
(in Textform)

Satzung

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. P990089-P
Bearbeitet: Juli 2001
Geändert: Dezember 2003

1

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

Bebauungsplan
„Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456) sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim am 09.07.2004 den folgenden Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) - bestehend aus 7 Seiten - beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, die zum Wochenendhausgebiet am Hegbachsee gehören. Zum Geltungsbereich gehören im Einzelnen die folgenden Grundstücke, die insgesamt in der Flur 7 der Gemarkung Nauheim liegen:

Nr. 45 (teilweise), Nr. 244 (teilweise), Nr. 245 - Nr. 256, Nr. 257/1 und Nr. 257/2, Nr. 258 - Nr. 270, Nr. 271/1 (teilweise), 271/2 und 271/3 sowie Nr. 273 - Nr. 289.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planausschnitt zu entnehmen, der als Anlage dieser Satzung beigefügt und Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Grundstücke Flur 7 Nr. 245 bis 256, 257/2, 258 bis 270, 271/2, 271/3, 273 bis 280, 282 bis 285, 288 und 289

Die Grundstücke Flur 7 Nr. 245 - Nr. 256, Nr. 257/2, Nr. 258 - Nr. 270, Nr. 271/2 und 271/3, Nr. 273 - Nr. 280, Nr. 282 - Nr. 285 sowie Nr. 288 und Nr. 289 werden als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet festgesetzt. Dieses Gebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser.

Wochenendhäuser sind ausschließlich als Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Grundstücke Flur 7 Nr. 258 - Nr. 270 sind die Wochenendhäuser so zu errichten, dass die rückwärtigen Gebäudeaußenwände einen Abstand von höchstens 15 m zur östlichen Grundstücksgrenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 257/1 einhalten. Innerhalb des Grundstücks Flur 7 Nr. 273 sind Wochenendhäuser so zu errichten, dass die rückwärtigen Gebäudeaußenwände einen Abstand von höchstens 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 287 einhalten. Innerhalb der Grundstücke Flur 7 Nr. 274 - Nr. 280 sind Wochenendhäuser so zu errichten, dass die rückwärtigen Gebäudeaußenwände einen Abstand von höchstens 18 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 281 einhalten.

Seite 1 von 7 2

Gemeinde Nauheim
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ (in Textform) Satzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2

Zahl der Vollgeschosse: I

Die Firsthöhe beträgt maximal 6,5 m. Als Bezugspunkt gilt:

- für die Grundstücke Flur 7 Nr. 245 - Nr. 256, Nr. 257/2, Nr. 258 - 270 die Oberkante der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 257/1,
- für die Grundstücke Flur 7 Nr. 274 - Nr. 280, Nr. 282 - Nr. 285, 288 und 289 die Oberkante der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 281,
- für das Grundstück Flur 7 Nr. 273 die Oberkante der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 287.

Kellergeschosse, deren Fußbodenoberkante unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind unzulässig. Als Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO wird die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 180 qm.

Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Grundwasser sowie Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken selbst anfällt, darf nicht dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Grundstücke Flur 7 Nr. 244 (teilweise), Nr. 257/1, Nr. 281 und Nr. 287 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Das Grundstück Flur 7 Nr. 45 (teilweise) wird als öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz festgesetzt. Die Parkplätze dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt werden. In einer Breite von mindestens 3 m sind die am Südrand dieses Grundstücks vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Seite 2 von 7 3