

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GEIß-NIDDA

Am Neuen Schulhaus

## § 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planes ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird durch den § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 unter Berücksichtigung der im folgenden Absatz festgelegten Abweichungen bestimmt.

Von den Anlagen, die in den Baugebieten nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4,  
die Geschößflächenzahl beträgt 0,7.

## § 5 Geschößzahl

In dem orange dargestellten Gebiet sind 2 Geschosse vorgeschrieben.

In dem blau dargestellten Gebiet dürfen ein- bis zweigeschossige Häuser errichtet werden.

Bei zweigeschossigen Bauten darf das Kellergeschoß nicht mehr als 1,0 m über das anstoßende Gelände herausragen. Es ist erforderlichenfalls entsprechend anzuschütten.

Bei eingeschossigen Bauten darf das Kellergeschoß auf der Talseite in voller Geschößhöhe aus dem anstoßenden Gelände herausragen.

## § 6 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

## § 7 Dachform

a) orange dargestelltes Gebiet:

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 30°. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Firste müssen mit der Straße parallel laufen. Die Dachdeckung muß dunkelfarbig ausgeführt werden.

b) blau dargestelltes Gebiet:

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 30°. Es sind Flach- und Satteldächer erlaubt. Bei Satteldächern müssen die Firste mit der Straße parallel laufen. Die im vorhergehenden Satz getroffene Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Flur 1. Nr. 298/4 und 298/5, bei denen die Firste etwa die im Plan dargestellte Richtung aufweisen sollen.

Die Dachdeckung muß bei Ausführung von Satteldächern dunkelfarbig ausgeführt werden.

#### § 8

In dem orange dargestellten Gebiet müssen die Hauptgebäude auf der Baulinie errichtet werden.

In dem blau dargestellten Gebiet ist die Gebäudestellung innerhalb der Baugrenzen freibleibend.

#### § 9 Höhenlage

In dem orange dargestellten Gebiet wird die Höhenlage von Oberkante Erdgeschoßfußboden 0-20 cm höher als die geplante Straßenoberkante ( Achse ) festgelegt.

#### § 10 Nebengebäude

Als Nebengebäude sind nur eingeschossige Garagen zugelassen.

Diese sind in dem orange dargestellten Gebiet an der Baulinie zu errichten. Garágenzufahrten von der Bahnhofstraße sind nicht zulässig.

In dem blau dargestellten Gebiet sind die Garagen innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Abweichend vom vorigen Absatz dürfen Garagen in dem blau dargestellten Gebiet zwischen km 0 + 30 und 0 + 190 der Neubaustraße mit der Eingangsseite an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

#### § 11 Nebenerwerbsstelle

In Abweichung von § 10 ist für das im Plan mit N.E.S. gekennzeichnete Grundstück (Flur 1, Nr. 298/5), auf dem eine Nebenerwerbsstelle errichtet werden soll, die Errichtung eines eingeschossigen, massiven Nebengebäudes zugelassen. Dessen Gestaltung, insbesondere die Neigung und Deckung des Daches ist dem Hauptgebäude anzupassen.

#### § 12 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen auf der Straßenseite die Höhe von 1,10 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Die Höhe des Massivsockels ist mit 0,40 m begrenzt. Zwischen den Pfeilern sind schmiedeeiserne oder hölzerne Zäune zu errichten. Die Einfahrtstore sind dem Zaun anzupassen.

Massive Pfeiler sind nur als Eck- und Torpfeiler, jedoch nicht als Zwischenpfeiler zulässig. Der Zaun muß sich ohne Absätze dem geplanten Gelände Verlauf anpassen.

§ 13 Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 des BbauG folgende Ausnahmen zulassen.

In dem blau dargestellten Gebiet können Nebengebäude in Abweichung von § 10 zugelassen werden, wenn die Geländeformation die Einbeziehung der Wirtschaftsräume in das Hauptgebäude unverhältnismäßig erschwert. Die äußere Gestaltung der Nebengebäude muß der der Hauptgebäudes entsprechen.

§ 14 Aufhebung früherer Bebauungsvorschriften

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen früherer Bauleitpläne werden hiermit außer Kraft gesetzt.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

Genehmigt vom Reg. Präsident

in Darmstadt am 26.08.1964