

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT NIDDA

für das Baugebiet " Am Ziegenloh "

## § 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Planes ist im Lageplan in gelber Farbe abgegrenzt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als " Reines Wohngebiet " (WR) im Sinne des § 3, Abs. 1 - 3, der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
- (2) Zulässig sind außerdem Garagen und Einstellplätze im Rahmen des § 12 und Räume für freie Berufe nach § 13.
- (3) Nicht zugelassen sind sonstige Nebengebäude.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß für die bauliche Nutzung gilt die im Lageplan eingetragene und durch Farbe kenntlich gemachte Geschößzahl von 1 Vollgeschoß mit den nach § 17 der Baunutzungsverordnung dazugehörigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen.
- (2) Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht gestattet.
- (3) Von der festgesetzten Geschößzahl können Ausnahmen um 1 Vollgeschoß zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudegruppen von mindestens 2 Wohnbauten handelt und das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt. Ausnahmen sind nicht zulässig, wenn das Kellergeschoß auf Grund der Geländeverhältnisse voll freisteht.
- (4) Die Keller der eingeschossigen Bauten können talseitig, soweit es das Gelände zuläßt, frei stehen und wohnmäßig genutzt werden. Die Erfordernisse der HBO sind dabei zu beachten.

## § 5 Bauweise

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind nach § 22 der Baunutzungsverordnung nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen sich aus § 25 der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 ergebenden Grenzabständen zulässig.

## § 6 Stellung der Gebäude

- (1) Die Wohngebäude sind, wie im Plan aufgezeigt, an den Baulinien zu errichten, soweit Baulinien festgelegt sind.
- (2) Die Firstrichtung der Gebäude ist im Lageplan durch eine gestrichelte Linie in Hausmitte angezeigt und für die Gebäudestellung bindend.



### § 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan farbig gekennzeichnet.
- (2) Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise eingeschossige Nebenanlagen oder Ladenanbauten im Sinne der §§ 2 und 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich oder unzweckmäßig ist.

### § 8 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die mindestens 400 qm groß sind.

### § 9 Höhenlage der Gebäude zur Straße

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist in den Höhenplänen (Längsprofilen) festgesetzt.
- (2) Die Sockelhöhen dürfen straßenseitig höchstens 1,25 m im Mittel betragen. Stehen Gebäude höher über dem vorhandenen Gelände, so ist eine entsprechende Anfüllung vorzunehmen.

### § 10 Garagen und Einstellplätze

- (1) Für jedes Baugrundstück sind Einstellplätze und Garagen entsprechend der §§ 2 und 3 der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 anzulegen bzw. zu errichten.
- (2) Die Garagen sollen möglichst paarweise an der Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- (3) Wellblechgaragen sind nicht zulässig.

### § 11 Vorschriften über die bauliche Gestaltung

#### (1) Wohngebäude:

- a) Die Dachneigung muß betragen von 12° bis 30° alter Teilung.
- b) Als Dachform wird für alle Gebäude das Satteldach vorgeschrieben.  
Walm- oder Flachdächer kann die Bauaufsichtsbehörde - Kreisbauamt - ausnahmsweise zulassen, wenn es sich um Gruppen von reinen 1 oder 2 vollgeschossigen Bauten ohne Dachausbau handelt.



## (2) Einfriedigungen

Als Straßeneinfriedigungen sind im Gesamten Baugebiet Holzzäune, Hecken oder Mauern bis zu 1,20 m Höhe über der Fußsteigoberkante zulässig.

Die Einfriedigung muß der Geländelinie ohne Absätze mit möglichst wenig massiven Pfeilern folgen.

## § 12 Ausnahmen

(1) Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn

- a) eine Ausnahme ausdrücklich vorgesehen oder die Vorschrift nach ihrem Wortlaut als nachgiebiges Recht gekennzeichnet ist,
- b) die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen und
- c) öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(2) Über die Zulässigkeit einer Ausnahme entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde - Kreidbauamt Büdingen - im Einvernehmen mit der Stadt Nidda.

## § 13 Außerkrafttreten von Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG treten alle diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen älterer Bebauungspläne außer Kraft.

Genehmigt vom Reg. Präsident

in Darmstadt am 14. Juni 1965