

Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde **NIDDA**
Baugebiet **BEIM RUPPELSHOF**

Maßstab **1:1000**
1. ÄNDERUNG

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Genehmigt

mit Vfg. vom **27. Nov. 1980**
Az. V/3-64-3/04/01
Darmstadt, d. **27. Nov. 1980**
Der Regierungspräsident

Mulitag

Bekanntmachung der Genehmigung im Kreisanzeiger veröffentlicht am: ...

Budgetjahr: den 30. April 1963, 1. M. MÄRZ 1977, vom 15. 2. 1977, Nr. 25.6., bis 25.7.1979, am 20. 11. 1979

Katasteramt: STADTBAUAMT NIDDA

Der Magistrat der Stadt Nidda, Der Magistrat der Stadt Nidda

Bürgermeister: ...

Art des Baugebietes	Fortbeurteilung (Sonderfall oder Nachtrag)	Bezeichnung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächen-Zahl	Geschossflächen-Zahl	Baumassen-Zahl	Mindestgröße d. Grundstücke	Mindestbreite d. Grundstücke	Mindesttiefe d. Grundstücke
ALLGEMEINES WOHNGEBIET		WA	OFFEN	SIEHE KREIS	SIEHE KREIS	SIEHE KREIS		600 qm	22 m	27 m
MISCHGEBIET		MI	OFFEN	II	II	II		800 qm	25 m	32 m

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - BAUGRENZE
 - STRASSEN BEGRENZUNGSLINIE
 - GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - GRÜNFLÄCHE
 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - SPIELPLATZ
 - PARKPLATZ
 - GEPL. GEBÄUDE MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHUNG ABWEICHUNGEN IM SINNE DER VERORDN. ÜBER SOLARANLAGEN V.6.6.79 SIND ZULÄSSIG
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
 - VERBINDLICH STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME ZU PFLANZEN BEZ. ZU ERHALTEN
 - PARKANLAGE
 - 20 KV-LEITUNG
 - TRAFOSTATION
- 1 BAUBLOCK
 - 2 ART DER BAUL. NUTZUNG
 - 3 GESCHOSSZAHL
 - 4 GRUNDFL. ZAHL
 - 5 GESCHOSSFL. ZAHL
 - SICHTFLÄCHE VON JEGLICHER BEBAUUNG BEWUCHS U. EINFRIEDIGUNG ÜB. 0,80m FREIZUHALTEN
 - XXXXXXXXXX ZUFahrtsverbot

1. Im gesamten Baugebiet werden Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung darf bei 2-geschossiger Bauweise 28° nicht überschreiten, bei 1-geschossiger Bauweise 30° nicht überschreiten. Ausnahmen im Sinne der Solarverordnung v. 6.6.79 sind zulässig.
2. Straßeneinfriedigung: Gesamthöhe: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,50 m
Art: Stahl oder Latten und Hecken.
Einfriedigungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten.
Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken. Im Bereich der Sichtflächen darf die Einfriedigung eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.
3. Garagen müssen mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sollen möglichst paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu stehen kommen.
4. Der vor der Garage zu schaffende Vorplatz der gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch Einbindung abgegrenzt werden darf, muß jederzeit unbehindert befahrbar sein. Im Sinne der Stellplatzrichtlinien gelten Vorplatz und zugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
6. Die unter Ziffer 4 genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalschluß des Grundstückes entwässert werden.
7. Die Anwendung eines Drepfels ist nicht zugelassen.
8. Senkrechte Außenwände an den Traufseiten im Dachgeschoss sind nicht erlaubt.
9. Mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bedingen.
- 9a. Auf öffentlichen Parkplätzen ist nach jedem 5. Stellplatz eine Pflanzinsel für einen hochstammigen standortgerechten Laubbäum vorzusehen.
- 9b. An der Grenze zur freien Landschaft sind die Abpflanzungen entlang der Einfriedigungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft auszuführen.
10. Für den Teilbereich landwirtschaftlicher Nutzfläche gelten die Bestimmungen des Hess. Landschaftspflegegesetzes vom 4.4.1973 G. V. 31. I, Seite 26 und der Landschaftsschutzverordnung Vogelberg und Hess. Spessart vom 21.1.1975 St. A. 32/75, Seite 1486 sinngemäß fort.
11. Soweit das Kellergerüst an der Talseite mehr als 1,50 m (gemessen bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden) über die Linie des gewachsen Bodens im fallenden Hang herausragt, sind die im Plan angegebenen Geschosshöhen um ein Vollgeschos herabzusetzen.

Nachrichtlich:
Das Wasserschutzgebiet der Zone III A für die Wassergewinnungsanlage der UVAG im Niddatal überdeckt den gesamten Planungsbereich.

Bestimmung mit den Bauleitern der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offen gelegt in der Zeit von 22.9. bis 23.10.1980 am 4.11.1980

L.S. *J. Kraus* Bürgermeister
L.S. *J. Kraus* Bürgermeister

