



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BGB) vom 1.1.1965 und seine Verordnungen, insbesondere § 8, Dezember 1966, die Bauaufsichtsvorschrift (BauVO) vom 1.7.1971, das Gesetz über die Bauförderung (BaufG) vom 26. Februar 1972, geändert am 19. Dezember 1977, geändert durch Gesetze vom 6. Juli 1978 und vom 10. Juli 1979.

A. PLANUNGSDIREKTIVE-FESTSETZUNGEN § 9 (1) - 3 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Alle Teilgebiete werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauGB festgesetzt.

Zulassung sind gemäß (2):

- Wohngebäude
- Laden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Die unter 4. genannten Anlagen (Geschäfts- und Bürogebäude) sind nicht zulässig, da sie der Eigentümlichkeit des Geländes nicht entsprechen.

Ausnahmen gemäß § 4 a (3) BauVO sind nicht zulässig.

In den Gebäuden sind gemäß § 6a (4) 2. BauVO mindestens 50 % der zulässigen Gesamtgeschossfläche für Wohnungszwecke zu verwenden.

Hin der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zu den Baufällen und Baugrenzen fehlgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zu bestehenden und vorgesehenen Straßen, Plätzen, Grünflächen und der ausgesteckten Grundstückslinien und Geschossflächenzahl.

Die Zahl der Vollgeschosse kann gemäß § 10 (5) BauGB aufzunehmen, um das als Vollgeschoss angemessene Durchgeschoss erhältlich werden.

II. Baudichte - § 9 (1) 2. BauGB

Grundstücksetat im Geländebereich einer von § 22 (1) BauVO abgedeckte Kauerlin gemäß § 12 (4) BauGB festgesetzt, die durch die Bauleinen und Baugrenzen näher bestimmt wird.

Die überliegende Bebauung soll die Fortführung der sich historisch entwickelnden Art der Bebauung sicherstellen, dies kann von der geschlossen bis zur offenen Bauweise reichen. Sofern Sonderformen, wie z.B. einfache Giebelhäuser oder Hofhäuser zulässig sind.

Die Anfangs- oder Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

III. Neubaulagen - § 9 (1) 4. BauGB

Neubaulagen im Sinne des § 14 (1) BauVO sind nicht zulässig.

Garagen sind in allen Teilgebieten gemäß § 12 (6) BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Stellplätze sind in allen Teilgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

V. Verkehrsflächen, sowie Werkhofflächen besondere Zweckbestimmung § 9 (1) 5. BauGB

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Fußgängerflächen, Fahrerflächen mit seitlichen Gehwegen, in verkehrsberuhigte Bereiche und in öffentliche Parkplätze.

Wit. und Fahrradrechte zu bestätigende Flächen - § 11 (2) BauGB

Im Bereich der B1 wird entlang der Flurstücke 109 und 206 am Ende des Bereichs und Fahrtrichtung zu denkmalpflegerischen Längen der Flurstücke 206 und 209 festgesetzt.

VII. Sanierung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) 7. BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an den an der Planzeichnung eingeschilderten Stellen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Bäume müssen in ihrer Stellung und Größe bestehen.

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an den an der Planzeichnung eingeschilderten Stellen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Bäume müssen in ihrer Stellung und Größe bestehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beplastzen und gartnerisch zu gestalten. In 10 x 5 Metern wird mit niedrigen gelben Pflanzsteinen eine Pflasterung zu gestalten, die 100 cm nicht übersteigen darf. Die Pflasterung darf nicht höher als 10 cm sein. Ein hohes Gründstück ist, soweit nicht schon festgestellt, ein einzelner Laubbau zu setzen. (Siehe auch beigefügte Pflanzliste).

Für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hoftächen) sind nur Pflasterungen und Besitzungen zulässig.

VIII. Höheinlage baulicher Anlagen - § 9 (2) BauGB

Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel und Traufhöhen den vorliegenden Gebäuden anzupassen.

B. BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 26.1.1977 aufgrund des § 118 (1) des Hessischen Bauordnungsgesetzes (BOG).

Die Ergänzung der Gestaltungsvorschriften wird die Landschaft in ihren Grundzügen durch Firstrichtung und Dachart festgesetzt.

C. FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - Nachrichtliche Übernahmen

I. Kulturdenkmale

Das Gebäude Schlossgasse 7, 9, 11 und 13, Markt 26, Pfarrgasse 2, Auf den Graben 16/18 und Auf den Graben 22 sind gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturgüter (Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974 i.d.F., die Bekanntmachung vom 5.9.1986) als Kulturgut eingetragen.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil einer Gesamtanlage i.S. des § 2(2) Denkmalschutzgesetz.

II. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können unerwartet Bodendenkmale, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steinplatte, Seilettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20a § 20c unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz gezeigt.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu gewichten (§ 20, § 20c).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen.

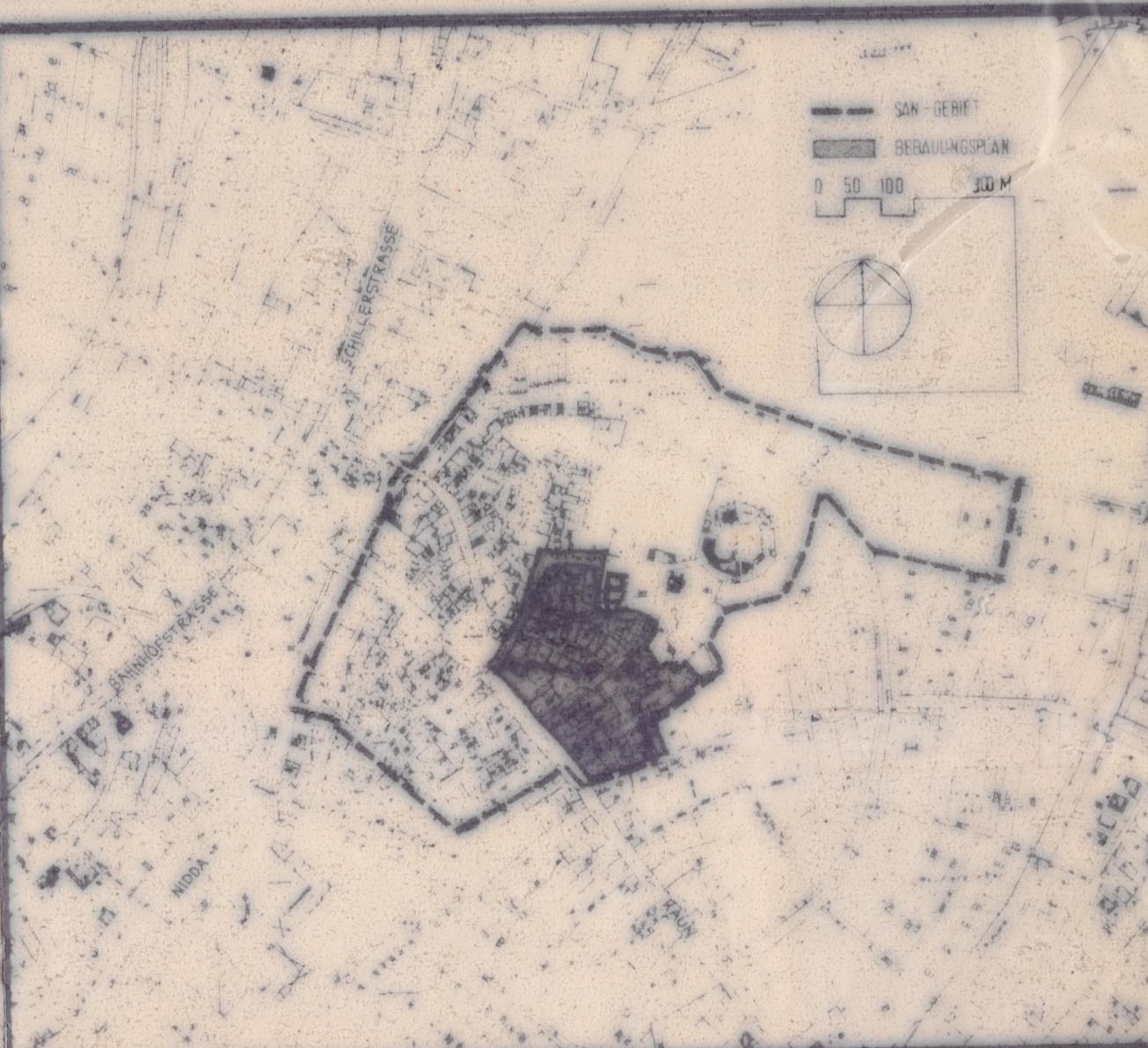
Der Bebauungsplan ist eine Begründung mit Erlaubnisangaben (Erlaubnisplan, Grundstückskarte) beigelegt.

VERFAHRENNSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss	Offenlegungsbeschluss
s. 3 (2) BauGB am 28.1.1986	s. 3 (2) BauGB am 17.5.1986
Bekanntmachung der Träger öffentl. Belange	Bekanntmachung der Träger öffentl. Belange
s. 3 (2) BauGB am 29.5.1986	s. 3 (2) BauGB am 17.5.1986
Beteiligung der Bürger	Beteiligung der Bürger
s. 2 a BauGB	s. 2 a BauGB
bekanntgemacht	bekanntgemacht
am 15.5.86	am 15.5.86
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
s. 3 (2) BauGB vom 16.5.86	s. 3 (2) BauGB vom 16.5.86
Beschluss über Bedenken und Anregungen	Beschluss über Bedenken und Anregungen
s. 3 (2) BauGB am 7.11.1986	s. 3 (2) BauGB am 7.11.1986
Satzungsbeschluss	Satzungsbeschluss
s. 10 BauGB am 7.11.1986	s. 10 BauGB am 7.11.1986
Datum	Datum
Unterschrift	Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verfassung von Rechtsvorschriften wird nicht gelöst gewesen.
Verfügung von:
Az: IV/36-01 d 08/00 NIDDA TS-REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Amt

Römer

STADT NIDDA BEBAUUNGSPPLAN 9.2 "AUF D. GRABEN" IM SANIERUNGSGEBIET



413/2 BEBAUUNGSPPLAN
M. 1:500, GRÖSSE 58/99
VORLÄUFIGE PLANFASSUNG 24.7.85 HE/X 30.7.85 HE/A 29.11.85 HE/A 4.3.86 HE
ENTGÜLTIGE PLANFASSUNG 30.11.87 SCH/O A 5.1.88 GL
GENEHMIGUNGSPLAN 1.11.88 GL

PLANERGRUPPE ROB B SCHWALBACH/Ts