



PLANZEICHEN NACH PLANZ.V.81 UND ERGÄNZENDE PLANZEICHEN
FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 1 - 3 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB BESONDERES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

GRZ

GFZ

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STASSENVERKEHRSFLÄCHE (FAHRFLÄCHE)

FUSSGÄNGERFLÄCHE

VERKEHRSFL. BES. ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGTE ZONE)

MISCHFLÄCHE MIT BEVORRECHTIGUNG DER FUSSGÄNGER

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GARAGEN

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

VERKEHRSGRÜN

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

ZU ERHALTENDE BÄUME

GEPLANTE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

TEILGEBIETE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHL

GEH- UND FAHRRECHTE

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

MASSANGABE IN METER

MAUERN, DIE ZU ERHALTEN SIND

SANIERUNGSGEBIETSGRENZE

FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 4 BAUGB
 (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

FIRSTRICHTUNG

SATTELDACH

FLACHDACH

KRÜPPELMALM

FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 6 BAUGB
 (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

GRENZE DER GESAMTANLAGE NACH HESSISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZ

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK Stand Juli 1986

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
 - Katasteramt -
 Im Auftrag
 Zimmer
 Büdingen 5. Dez. 1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, die Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 15. September 1977, geändert am 19. Dezember 1986, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977, geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1978 und vom 10. Juli 1979.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1 - 3) BAUGB

I 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 BauVO festgesetzt.

Zulassung sind gemäß (2):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
3. Sonstige Gewerbebetriebe;
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

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

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

In den Gebäuden sind gem. § 4a (4) 2. BauVO mindestens 50 % der zulässigen Gesamtgeschosfläche für Wohnnutzung zu verwenden.

II Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. § 17 (5) BauVO ausnahmsweise um das als Vollgeschosch entsprechende Dachgeschosch erhöht werden.

III Bauweise - § 9 (1) 2, BauGB

Grundsätzlich ist im Geltungsbereich eine von § 22 (1) BauVO abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauVO festgesetzt, die durch die Baulinien und Baugrenzen näher bestimmt wird.

Die abweichende Bauweise soll die Fortführung der sich historisch entwickelten Art der Besiedlung sicherstellen, dies kann von der geschlossenen bis zur offenen Bauweise reichen, wobei Sonderformen, wie einseitige Grenzbebauung ebenfalls zulässig sind.

Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

IV Nebenanlagen - § 9 (1) 4, BauGB

Nebenanlagen 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11, BauGB

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

VI Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21, BauGB

Im Teilgebiet 5 wird auf den Flurstücken 407/1, 404 und 405 der Flur 1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 404, 405 und 407/1 festgesetzt.

Im Teilgebiet 5 wird auf dem Flurstück 406/1 der Flur 1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 398/2, 403 und 406/1 festgesetzt.

Im Teilgebiet 4 wird auf dem Flurstück 419/1 und 417 der Flur 1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Teilgebiet 9 a wird auf den Flurstücken 375/1, 379/2, 383 u. 381 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 375/1, 379/2, 380/2, 381, 382 und 383 festgesetzt.

VII Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen - § 9 (1) 25, a BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen Bäume (vorzugsweise einheimische Laubbäume) anzupflanzen.

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Flachdächer auf 1-geschossigen Gebäuden sind zu mind. 50 % zu bepflanzen und begehbar herzustellen.

Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 118 (1) 5, HBO.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % davon sind mit niedrigem Gehölz (einheimische Sträucher) zu bepflanzen. Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht schon festgesetzt, ein einheimischer Laubbäum zu setzen. (Siehe auch beigefügte Pflanzliste).

Für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekiesungen zulässig.

VIII Höhenlage baulicher Anlagen - § 9 (2) BauGB

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

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen vom 28.1.1977 aufgrund des § 118 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO).

In Ergänzung der Gestaltungsanzahlung wird die Dachlandschaft in ihren Grundrissen durch Firstrichtung und Dachart festgesetzt.

C FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude Mühlstrasse 28, 26, 24, 22, 6, 4, 2, 1, 19, 17, 15, 13, 11 und 9, Markt 21, 20, 19 und 28 und Schloßgasse 14 sind gemäß des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 23.9.74 i.d.F. der Bek. vom 5.9.86) als Kulturdenkmäler eingetragen.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil einer Gesamtanlage i.S. des § 2 (2) 1. Denkmalschutzgesetzes.

II Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DschG).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Erläuterungsplänen (Erhaltungspl., Grundstücksplan) beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBauG am 28.1.86...
 Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BBauG am 27.2.86...
 Beteiligung der Bürger § 2 a BBauG am 21.5.86...
 Bekanntgemacht am 15.5.86...

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBauG vom 1.4.86 bis 16.5.86

Offenlegungsbeschluss § 3 (2) BauGB am 17.5.1986...
 Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 4 (1+2) BauGB am 30.5.1986...
 Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanningentwurfs § 3 (2) BauGB am 7.6.1986...
 Öffentl. Auslegung des Bauleitplanningentwurfs § 3 (2) BauGB vom 15.6.1986 bis 18.7.1986...
 Beschluß über Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB am 7.9.1993...
 Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 7.9.1993...

Der Magistrat der Stadt Nidda
 23. NOV. 1993
 Datum

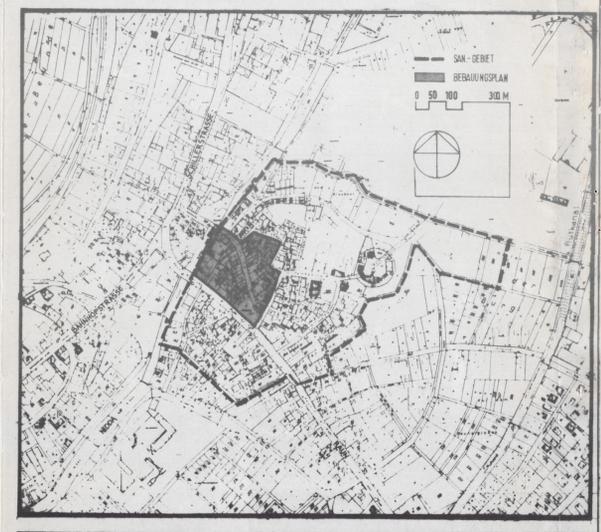
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 11 (1) BauGB

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 12 BauGB

Datum

STADT NIDDA
BEBAUUNGSPLAN 9.3 "MARKT"
IM SANIERUNGSGEBIET



414/2 BEBAUUNGSPLAN
 M. 1:500 GRÖSSE 58/100
 VORLAUFIGE PLANFASSUNG 25.7.85 HE/A 29.11.85 HE/A 4.3.86 HE
 ENTGÜLTIGE PLANFASSUNG 30.11.87 SCHO/A 5.1.88 /A 13.4.93JA
 GENEHMIGUNGSPLAN

PLANERGRUPPE ROB SCHWALBACH/TS