

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. September 1977, geändert am 19. Dezember 1986, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977, geändert durch Gesetze 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 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß (2):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
3. Sonstige Gewerbebetriebe;
5. 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) BauNVO sind nicht zulässig.

In den Gebäuden sind gem. § 4a (4) 2. BauNVO mindestens 50 % der zulässigen Gesamtgeschoßfläche 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) BauNVO ausnahmsweise um das als Vollgeschoß anzurechnende Dachgeschoß erhöht werden.

### III Bauweise - § 9 (1) 2, BauGB

Grundsätzlich ist im Geltungsbereich eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO 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) BauNVO sind nicht zulässig.

Garagen sind in allen Teilgebieten gemäß § 12 (6) BauNVO 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

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 zu Gunsten der Eigentümer der Flur-  
stücke 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  
Gehrecht 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 Anpflanzen 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 Plan-  
zeichnung ersichtlichen Stellen Bäume (vorzugsweise einheimische  
Laubbäume) anzupflanzen.

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

Flachdächer auf 1-geschossigen Gebäuden sind zu mind. 50 % zu be-  
pflanzen 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 niederem  
Gehölz (einheimische Sträucher) zu bepflanzen. Je 100 qm nicht über-  
baubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht schon festgesetzt, ein  
einheimischer Laubbaum 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  
Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28.1.1977 aufgrund des § 118 (4)  
der Hessischen Bauordnung (HBO).

In Ergänzung der Gestaltungssatzung wird die Dachlandschaft in ihren  
Grundzügen durch Firstrichtung und Dachart festgesetzt.

C FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - Nachrichtliche Übernahmen

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

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

II Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Stein-  
setzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Stein-  
geräte, 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 Textlicher:  
Festsetzungen.

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

ST  
BE  
IM



414/  
M. 1  
VORLA  
ENTGÜ  
GENEH  
PLI

Nr. 9.3  
Markt

Stadt Nidda

Nidda

Neue Straße (B 457)

Markt



- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFL.
- VERKEHRSGRÜN
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER ZU ERHALTENDE BÄUME
- GEPLANTE BÄUME
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG
- GEH- UND FAHRSPUR