



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 - HOCHSTGRENZE
 - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
 - 0.6 GRZ
 - 1.2 GFZ

- BAULINIE
- BAUGRENZE

- VERKEHRSFLÄCHEN
- STASSENVERKEHRSFLÄCHE (FAHRFLÄCHE)
 - FUSSGÄNGERFLÄCHE
 - VERKEHRSFL. BES. ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERÜHRTE ZONE, MISCHFLÄCHE MIT BEVORRECHTIGUNG DER FUSSGÄNGER)
 - P OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - GA GARAGEN

- GRÜNFLÄCHEN
- OFFENBLÄCHE GRÜNFLÄCHE
 - VERKEHRSGRÜN
 - PARKANLAGE

- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- ZU ERHALTENDE BÄUME
 - GEPLANTE BÄUME

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - TEILGEBIETE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHL

- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- MASSANGABE IN METER
- MAUERN, DIE ZU ERHALTEN SIND
- SAN SANIERUNGSGEBIETSGRENZE

FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 4 BAUGB

- (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
- GESTALTUNG
- FIRSTSTRICHUNG
 - SD SATTELDACH
 - FD FLACHDACH
 - KW KRÜPPELWALD

FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

- (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)
- GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ
 - GRENZE DER GESAMTANLAGE NACH HESSISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZ

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK Stand Juli 1990

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neufassung vom 16. Dezember 1977, das Bundeszonenplanungsgesetz (BzPlG) vom 16. 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

1. 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):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Spielwirtschaften;
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) BauGB sind nicht zulässig.

In den Gebäuden sind gem. § 4a (4) 2. BauGB mindestens 50 % der zulässigen Gesamtgeschossfläche für Wohnnutzung zu veranlagen.

II. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 2. BauGB

Der Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Grundstücksfläche. Die Festlegung der zulässigen Grundstücksfläche ist in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zu treffen.

Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. § 11 (1) BauGB ausnahmsweise von der als zulässige Höchstzahl festgesetzten Zahl abweichen.

III. Bauweise § 9 (1) 3. BauGB

Grundsätzlich ist im Geltungsbereich eines von § 22 (1) BauGB abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt, die durch die Bauart und Bauweise näher bestimmt wird.

Die abweichende Bauweise soll die Fortführung der sich historisch entwickelnden Art der Bebauung sicherstellen, die kann von der allgemeinen Bauweise abweichen, wobei Sonderformen, wie einstöckige Bebauung ebenfalls zulässig sind.

Die Bebauung der Gebäude ist durch die Firststrichung gekennzeichnet.

IV. Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB sind nicht zulässig.

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

Stallplätze sind in allen Teilgebieten, auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche, zulässig.

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

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Fußgängerflächen, Fahrerverkehrsflächen mit seitlichen Gehwegen, in verkehrsüberwiegten Bereichen und in öffentlichen Parkplätzen.

VI. Aufbauten, Vorbauten und Anbauten § 9 (1) 6. BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an der von der Planzeichnung ersichtlichen Stellen Bäume, Vorzweigen, räumliche Gestaltung anzufügen.

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

Gartensysteme, Gestaltung der Grundstücksflächen § 11 (1) 5. HBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und geordnet zu gestalten. Mindestens 10 % davon sind mit freistehenden Gehölz (einheimische Sträucher) zu bepflanzen. Je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist, soweit nicht schon festgesetzt, ein einheimischer Laubbaum zu setzen. (Siehe auch beengte Pflanzfläche für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekleidungen zulässig.

VII. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet sind Sockel- und Traufhöhen der 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 Gestaltungssetzung wird die Dachlandschaft in ihren Grundzügen durch Firststrichung und Dachart festgesetzt.

C. FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude Schloßgasse 16, 18 und 20 und Krug'sche Gasse 4 und 16 sind gemäß des Gesetzes zum Schutz der Vollrunderbauten (Denkmalschutzgesetz) vom 23.9.1978 i.d.F. der Neufassung vom 9.9.1986 als Kulturdenkmal eingetragen.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil einer Gesamtanlage i.S. des § 2 (21) Denkmalschutzgesetz.

D. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können geerntet Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 (1) Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Bodendenkmäler zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 1 Denkmalschutzgesetz).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist eine Begründung mit Erläuterungsplan (Erhaltungplan, Grundstückplan) beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE	
Offenlegungsbefehl § 3 (2) BauGB am... 17.5.88	Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 3 (2) BauGB am... 30.5.88
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 3 (2) BauGB am... 7.6.88	Offentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 3 (2) BauGB vom... 15.6.88
Beschluss über Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB am... 7.11.89	Satzungsbeschluss § 10 BauGB am... 7.11.89
Datum	Unterschrift
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Nachtragsentwürfen wird nicht geltend gemacht.	
Verfügung von § 11 Abs. 3 BauGB	
Az. IV/34-614/04/01 NIDDA-74-REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag	
Genehmigungsbehörde	
Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 11 (1) BauGB	
21.9.1990	
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 12 BauGB	
23.7.1990	
Datum	
Unterschrift	

STADT NIDDA

BEBAUUNGSPLAN 9.4 "BRAUHAUS" IM SANIERUNGSGEBIET

0 50 100 200 M

415/2 BEBAUUNGSPLAN
M. 1:500 GRÖSSE 58/98
VORLAUFIGE PLANFASSUNG 1.8.85 HE/A 16.10.85 HE/A 2.12.85 HE/A 4.3.86 HE
ENTWURF PLANFASSUNG 30.11.87 SCHD/A 5.1.88 GL
GENEHMIGUNGS PLANF 11.11.88 GL

PLANGERGRUPPE ROB SCHWALBACH/TS