

Brauhaus
Nidda

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1)

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 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 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 Gesamtgeschosßfläche 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 Vollgeschosß anzurechnende Dachgeschosß 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 überbau-

... überbaubaren Grundstücksflächen 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.

VII Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 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.

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 überbaubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht schon festgesetzt, ein einheimischer Laubbaum zu setzen. (Siehe auch beigelegte 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 Schloßgasse 16, 18 und 20 und Krug'sche Gasse 4 und 16 sind gemäß des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974 i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.9.1986) 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, 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 (Erhaltungsplan, Grundstückskarten) beigelegt.

Nr. 9.4

Stadt Nidda

Brauhaus

Am Wehr

Nidda

Hinter dem Brauhaus

Spießplatz

Hohensteiner Bach

Turmhalle

VERKEHR

