

**Bürgermeisterei  
Nieder-Mockstadt**

(Landkreis Büdingen)  
Fernruf 342 Amt Stockheim  
Vorwahl 06041

6479 Nieder-Mockstadt, den 10. Mai 1965 K/K1

68

Betreffend:

**B E B A U U N G S P L A N 1**  
=====

der Gemeinde Nieder Mockstadt ( Landkreis Büdingen )  
für das Gebiet : " Auf dem Goldberg, bei den Stephansgärten "

Rechtsgrundlage :

Für die Rechtsgrundlagen treffen folgende Paragraphen zu :  
§§ 1, 2, 8 - 12 BBauG vom 23.6.60 ( BGBl. I S. 341 ), § 1  
der 2. Verordnung des Bundesbaugesetzes vom 20.6.60  
(GVBl. S. 86), §§ 1, 4, 6, 16 - 20, 22, 23 der Bau-  
nutzungsverordnung vom 26.6.62, ( BGBl. I S. 429 ).

**§ 1**

**Geltungsbereich**  
-----

Die im Bebauungsplan Nr. 1 lt. Legende begrenzte Fläche  
ist der räumliche Geltungsbereich. Siehe hierzu Anlage zum  
Beschluss der Gemeindevertretung vom 7.5.1965 mit Angaben  
der Flurstücksnummern.

**§ 2**

**Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**  
-----

- 1.) Die Grundstücke Flur 1 Nr. 131 und 132 werden als Misch-  
gebiet mit einer bis zu 2-geschossigen, offenen Bau-  
weise ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

- 2.) Die Grundstücke östlich der Ringstrasse werden als allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.
- 3.) Das übrige Baugebiet gilt als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu 2-geschossigen, offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6.
- 4.) In allen vorgenannten Gebieten sind eingeschossige Hinter- und Nebengebäude zulässig, ihre Grundfläche darf 70 qm nicht überschreiten.
- 5.) Die Traufhöhe von Hinter- und Nebengebäuden darf nicht größer als 3,0 m sein, sie darf die des Wohngebäudes auf dem gleichen Grundstück nicht überschreiten.
- 6.) Hinterwohngebäude sind nicht zulässig.
- 7.) Die Einrichtung von selbstständigen Wohnungen im Kellergeschoß ist unzulässig. Wenn die natürliche Hanglage des Geländes es gestattet, können im Sockelgeschoß einzelne Aufenthaltsräume im Rahmen des § 57 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung eingerichtet werden.

§ 3

Mindestgrundstücksgröße

- 1.) Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke im Gebiet der ein- und zweigeschossigen Bauweise beträgt rd. 650 m<sup>2</sup>. Im Mischgebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 450 m<sup>2</sup>.

§ 4

Stellung der Vordergebäude

- 1.) Die Firstrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Bebauungsplan eingetragen und für die Ausführung verbindlich.

§ 5

Vorschriften für die Baugestaltung

- 1.) Die Dächer aller Gebäude sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden.  
Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung nicht mehr als 30 Grad alter Teilung sein.

2.) Für Nebengebäude kann die Ausführung eines flachgeneigten Pultdaches oder Flachdaches zugelassen werden, wenn dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Strassen- oder Ortsbildes eintreten.

3.) Dachausbauten ( Dachgauben ) dürfen in der Länge nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge umfassen ; sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Ihre vorderen und seitlichen Sichtflächen sind in einem dunklen, der Dachfläche angepaßten Farbton zu halten.

4.) Die Dacheindeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden. Eindeckungen und Asbestzementplatten müssen engobiert oder dunkel gestrichen sein.

5.) Die Höhe der senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoß darf bis Oberkante Fußschwelle gemessen, 1,0 m nicht überschreiten.

Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen dürfen keine senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoß erhalten.

*bei Dangel bei Zgodofski Bauweise*

## § 6

### Einfriedigungen

1.) Die Strasseneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Sie sind als Eisen-, Jäger- oder Lattenzäune auf ca. 25 cm hohem Sockel

auszuführen; massive Zwischenpfeiler, außer an den Ecken und Türen der Tore, sind unzulässig. Einfriedigungen aus Maschendraht an der Strassen-  
seite sind nicht statthaft.

Bei fallendem Gelände sind Einfriedigungen der Geländeoberfläche ohne Absätze anzupassen.

- 2.) Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen ; sie dürfen keine hellen Betonpfosten erhalten.

## § 7

### Vorgärten

- 1.) Die nicht bebauten Flächen zwischen den Vordergebäuden und der Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.

Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht.

*bei Rückspr. mit Gemeinde  
Vorgärten kann mit Stellpl. überbaut werden. Best. muß jedoch z. B.  
angelegt werden!*

## § 8

### Ausnahmen

- 1.) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von den Bestimmungen des § 5 zulassen, wenn dadurch die Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird, d.h. in Bezug auf die Dachneigung können Flachdächer auch unter 30° Neigung in Ausnahmefällen zugelassen werden.

§ 9

Aufhebungen entgegenstehender Vorschriften

- 1.) Alle den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechenden Vorschriften und Festsetzungen der weitergeltenden, nach früherem Recht aufgestellten Bauleitplänen, werden hiermit außer Kraft gesetzt.

§ 10

Inkrafttreten

- 1.) Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 7. Mai 1965



*Willen*

(Vorsteher der Gemeindevertretung)

Bearbeitet:

Nieder-Mockstadt, den 10. Mai 1965

**HERMANN KLEIN BDB**  
BAUINGENIEUR U. ARCHITEKT  
Nieder Mockstadt

*Klein*

(Architekt)

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 1. Sept. 1965 bis 1. Okt. 1965



*Willen*

(Der Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung am 29. Oktober 1965



*Willen*

(Vorsteher der Gemeindevertretung)

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Nieder Mockstadt (Krs. Büdingen)  
für das Gebiet: " Auf dem Goldberg, bei den Stephansgärten".

Die Gemeinde Nieder Mockstadt liegt an der Bundesstrasse 275 von Friedberg nach Lauterbach. Weiterhin trifft in Ortsmitte die Landesstrasse Nr. 3190 aus Richtung Stockheim auf die B 275. Die Einwohnerzahl betrug im Jahre 1964 : 950 E.

Nachdem sich die bisherige Erweiterung des Ortes in nordwestlicher Richtung im Zuge der Schulstrasse und der Friedrichstrasse vollzog, soll die weitere Entwicklung an der gegenüber gelegenen Südseite der Ortslage zusammengefaßt werden. Die Gemeindevertretung beschloß daher am 7. Mai 1965, dieses landschaftlich sehr reizvoll und geschützt gelegene Südwesthanggelände " Auf dem Goldberg, bei den Stephansgärten " zum Baugebiet zu erklären, da unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten diese Lage für ein Wohngebiet die günstigsten Voraussetzungen bietet.

Da der nördliche Teil des geplanten Baugebietes bis zum Ortsmittelpunkt reicht, ist eine geschlossene organische Entwicklung des Ortes gegeben. Ein günstigeres Gelände steht in keiner Weise zur Verfügung. Das erforderliche Gelände wird vorwiegend als Grasland mit Obstbäumen und Ackerland genutzt, es soll bereits teilweise im Zuge der in 1965 durchzuführenden Zweitumlegung durch das Landeskulturamt Wiesbaden, als Baugebiet ausgewiesen werden.

Ein hierzu erforderlicher Flächennutzungsplan wird gleichzeitig durch das Landeskulturamt Wiesbaden aufgestellt.

Da keine weiteren Baugebiete mehr vorhanden sind, soll die Erschließung des Baugebietes " Auf dem Goldberg, bei den Stephansgärten " erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan soll der Baureifmachung dieses Geländes dienen und die Grundlage für ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baulandumlegung nach § 45 des B. Bau G. bilden.

Bei der Planaufstellung wurden alle nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes zu beteiligenden Behörden und Stellen gehört. Alle eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die bauliche Nutzung als " Allgemeines Wohngebiet " und " Mischgebiet " ausgewiesen. Jedoch können neben den zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Verkaufsstellen wie Einzelhandelsgeschäfte, auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingerichtet werden.

Der Flächeninhalt der Grundstücke im " Allgemeinen Wohngebiet " beträgt  $650 - 850 \text{ m}^2$  und entspricht damit der für ländliche Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen Größe. Hinsichtlich der Bebauung ist die Geschoszahl des " Allgemeinen Wohngebietes " mit zwei Vollgeschossen im Sinne einer Höchstgrenze festgelegt. Lediglich in dem westlichen Abschnitt der Ringstrasse ist zwingend eingeschossige Bebauung vorbehalten.

Die Stellung der Gebäude ist der Hängigkeit des Geländes so angepaßt, daß die Hanglage weitgehend die Firstrichtung der Gebäude bestimmt. Damit soll erreicht werden, daß von allen Seiten des teilweise

von weither einsehbares Gelände, ein guter Gesamteindruck gewahrt wird.

Um ein einheitliches Strassenbild zu erreichen, ist die Hauptrichtung des Daches (Traufe bzw. Giebel) zur Strasse im Bebauungsplan festgelegt. Auch Dachform-, Farbe und Art der Dachaufbauten sind in gewissen Grenzen einheitlich geregelt. Das gleiche gilt für die Strasseneinfriedigungen. Um jedoch nach Möglichkeit individuelle Wünsche der einzelnen Bauherren berücksichtigen zu können, ist der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit gegeben, im Einvernehmen mit der Gemeinde, Ausnahmen von diesen Bestimmungen über die Baugestaltung zuzulassen, soweit dadurch keine Beeinträchtigungen des Gesamtbildes eintreten. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Dachneigung, d.h. es können Flachdächernauch unter  $30^{\circ}$  Neigung in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Die baulichen Anlagen für den Gemeinbedarf sollen im Bereich der hierfür vorgesehenen Grundstücke Flur 1 Nr. 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 659 und 689 untergebracht werden.

Unter der Bezeichnung Grünflächen ist die neue Sportplatzanlage im Bereich der Grundstücke Flur 8 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 vorgesehen.

Die Teilflächen aus den Flurstücken Flur 8 Nr. 40/5, 98, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 38, 39, 155, 156/1, 156/2, 158, 159/1, 159/2, 160, 161 und 162/1 gelten als nicht bebaubare landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt hauptsächlich durch die Ringstraße, welche in nördlicher Richtung auf die B 275 stößt, sowie in östlicher Richtung Verbindung mit der Landesstrasse Nr. 3190 hat. Diese Strasse hat im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses eine Gesamtbreite von 9,0 m, die Restlänge hingegen 8,0 m Breite, während alle übrigen Strassen eine

Gesamtbreite von 8,00 m erhalten. Der Ausbau dieser Strassen wird in ortsüblicher Bauweise von der Gemeinde vorgenommen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung für die einzelnen Baugrundstücke ist bei Anschluß an das bereits vorhandene Wasserversorgungs- bzw. Kanalnetz der Gemeinde gewährleistet.

Für die Erschließung des Baugebietes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen :

1.) Kosten für Planung und Umlegung	30.000,-- DM
2.) Kosten für den Ausbau der Strassen	320.000,-- DM
3.) Kosten für die Wasserversorgung	100.000,-- DM
4.) Kosten für die Abwasserbeseitigung	290.000,-- DM
5.) Kosten für die Strassenbeleuchtung	60.000,-- DM
	<hr/>
Gesamterschließungskosten :	800.000,-- DM
	<hr/>

Erschließungskosten der Anlieger ( 40 % der Gesamterschließungskosten) :	320.000,-- DM
Von der Gemeinde zu tragende Kosten :	480.000,-- DM
	<hr/>
	800.000,-- DM
	<hr/>

Aufgestellt:

Anerkannt :

Nieder Mockstadt, den 10. Mai 65 Nieder Mockstadt, den

**HERMANN KLEIN BDB**  
BAUINGENIEUR U. ARCHITEKT  
Nieder Mockstadt



(Architekt)

(Bürgermeister)

# Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung  
Nieder-Mockstadt am 5. März 1971

Punkt 6 der Tagesordnung, betr.: Beschluß Änderung  
des Bebauungsplanes hier Ausbau der Keller-  
zuwohnungen

## Beschluß:

Es wurde einstimmig beschlossen  
in dem Baugebiet Goldberg, Walm-  
dächer zuzulassen und in den Keller-  
geschossen können selbstständige  
Wohnungen eingebaut werden.

gez. Bauer, Otto gez. Rösch, Erhard gez. Mickel, Robert

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Gleichzeitig wird  
bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung recht-  
zeitig und ordnungsmäßig eingeladen worden war. Die  
Gemeindevertretung war beschlußfähig.

Nieder-Mockstadt, den 9. März 1971



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister