

Bebauungsplan Nr. O.S. 5

der Stadt NIDDA
Stadtteil OBER SCHMITTEN
für das Gebiet: BISCHOFFSFELD
Maßstab 1:1000

Bodenordnungsverfahren

Umlegung nach §§ 45 pp BBauG Fassung 1976

Rechtsgrundlagen:

§§ 128-132 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341) in der Fassung vom 18. Aug.
1976 (BGBI. I S. 2256) u. der Bau.NVO vom 26.6.1962
(BGBI. I S. 429) i.d. Fassung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)

Nach Abstimmung mit den Baulauf-
plänen der Nachbargemeinden
und Befassung der Träger
öffentlicher Belange offen-
gelegt in der Zeit
von 22.9. bis 23.10.1980

L.S.

J. Schwan
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen von
der Gemeindevertretung
Stadtverordnetenversammlung

am 4.11.1980

L.S.

J. Schwan
Bürgermeister

Die Überstimmung mit dem
Liegenschaftskataster wird
bescheinigt:

Bearbeitet: Bauingen. zsm 10. Mai 1978

Katasteramt

Vermessungsoberrat

im März 1979

STADTBAMT NIDDA

H. Hing
Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß
der Gemeindevertretung
Stadtverordnetenversammlung

am 24.4.1979

D.S.

Vorsteher der Gemeindevertretung
Stadtverordnetenversammlung

Nach Abstimmung mit den Baulauf-
plänen der Nachbargemeinden
und Befassung der Träger
öffentlicher Belange offen-
gelegt in der Zeit

von 11.7. bis 13.8.1979

Der Magistrat der Stadt Nidda

J. Schwan
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen von
der Gemeindevertretung
Stadtverordnetenversammlung

am 20.11.1979

Der Magistrat der Stadt Nidda

J. Schwan
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungs-
präsidenten:

Genehmigt

mit Vig. vom 27. Nov. 1980

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 27. Nov. 1980

Der Regierungspräsident

in Auftrag

J. Schwan
Bürgermeister

Gemäß § 12 B BauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. §
der Hauptsatzung der
vom in der Zeit vom bis
öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort
u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am
(bei Bekanntmachung durch
Aushang: bis
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist
somit am rechtsverbindlich geworden.

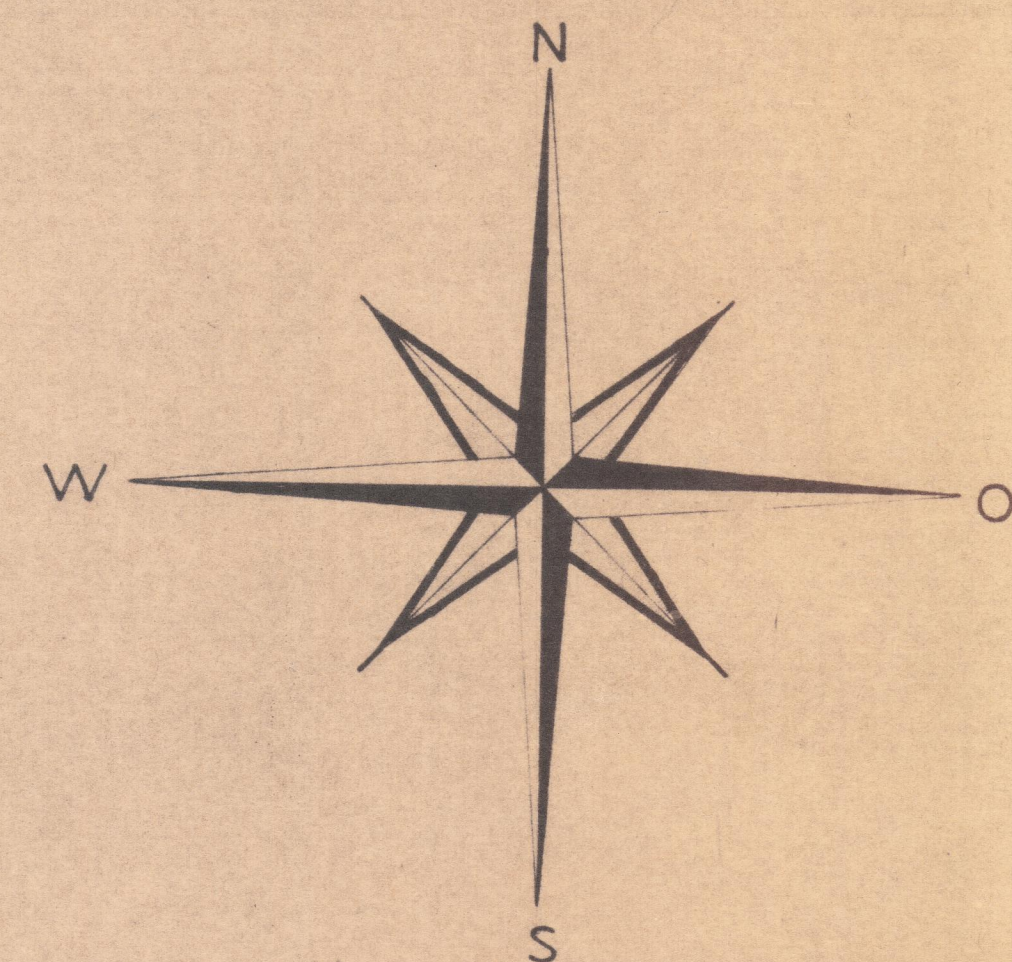
Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise	Mindest-Grundst.Gr.	Mindest-Breite	Mindest-Tiefe
			Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl				
REINES WOHNGEbiet		1	0,3	in Baublock 1 u. 2 0,35 3 u. 4 0,5	offen	550 qm	22 m	25 m
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN								
GEMEINBEDARFS-FLÄCHE								
TRAFOSTATION								

Legende:		Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.B.I. I Seite 21).	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		vord. Grundstücksgrenze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		gepl. Gebäude mit vorgeschlagener First-richt. Abweich. i. Sinne d. Verordn. u. Solar-anl. v. 6.6.79 sind zulässig	
Baugrenze		Baugrenze	
Vorgesehene Grundstückseinteilung (unveränderlich)		Baulinie	
Flurgrenze		1 Baublock	
Verkehrsflächen:		2 Nutzungsart	
Straßenbegrenzungslinie		3 Geschoszahl	
Straßenverkehrsflächen		4 Grundflächenzahl	
Öffentliche Parkflächen		5 Geschosflächenzahl	

Fl. 3

Im großen Aufeld

Im Bischofsfeld



Verbindliche Festsetzungen

- Im gesamten Baugebiet werden als Dachform das Satteldach und das Walmdach zugelassen.
In den Baublöcken 1 und 2 wird eine 1-geschossige Bauweise ohne Dachausbau bei einer max. Dachneigung von 30° festgelegt.
- Die Erdgeschoßfußböden dürfen hier nicht höher als max. 1,50 m talseitig über das vorhandene gewachsene Gelände herausstehen. In den Baublöcken 3 und 4 ist ebenfalls die 1-geschossige Bauweise vorgeschrieben, jedoch mit der Möglichkeit eines Dachausbaues. Die max. Dachneigung beträgt hier 38°. Die Erdgeschoßfußböden sind hier 50 cm über O.K. Straße, in der Mitte des Bauplatzes gemessen, anzulegen.
- Straßeneinfriedigung: Gesamthöhe: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,50 m
Art: Stahl, Holz und Hecken.
Einfriedigungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken.
- Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sollen möglichst paarweise an der gemeinsamen Grenze zu stehen kommen.
- Der vor der Garage zu schaffende Vorplatz darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch Einzäunung abgegrenzt werden, sondern muß jederzeit unbefahrbar sein. Im Sinne der Stellplatzrichtlinien gelten Vorplatz und zugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.
- Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
- Die unter Ziffer 4 genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalschluß des Grundstückes entwässert werden.
- Die Anwendung eines Drempels von mehr als 0,5 m Höhe von O.K. Decke ist nicht zugelassen.
- Senkrechte Außenwände an den Traufseiten im Dachgeschoß sind nicht erlaubt.
- Mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. Insbesondere an der Grenze zur freien Landschaft ist auf jedem Grundstück mindestens 1 Laubbaum mit einer Wuchshöhe von mindestens 4 bis 5 m zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt für alle 4 Baublöcke.
- Bei Erdarbeiten im Rahmen geplanter Bautätigkeit ist auf alten Bergbau zu achten und bei Antreffen von Hohlräumen sind diese zu verfüllen und zu verdichten und entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Ausnahmen von den bindenden Festsetzungen des Planes und der lfd. Nr. 1 der textlichen Festsetzungen auf dem Plan sind nur dann zulässig, wenn über die Möglichkeit einer solchen Ausnahme Einvernehmen zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Nidda besteht.
Ausnahmen im Sinne der Solarverordnung v. 6.6.1979 in Bezug auf Dachneigung und Firstrichtung sind zulässig.