

Bebauungsplan der Stadt Nidda

für das Gebiet Ober-Schmitten, Bischofsfeld

Verbindliche Festsetzungen

1. 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.
2. 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.
3. Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sollen möglichst paarweise an der gemeinsamen Grenze zu stehen kommen.
4. Der vor der Garage zu schaffende Vorplatz darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch Einzäunung abgegrenzt werden, sondern muß jederzeit unbehindert befahrbar sein. Im Sinne der Stellplatzrichtlinien gelten Vorplatz und zugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
6. Die unter Ziffer 4 genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalanschluß des Grundstückes entwässert werden.
7. Die Anwendung eines Drempels von mehr als 0,5 m Höhe von O.K. Decke ist nicht zugelassen.
8. Senkrechte Außenwände an den Traufseiten im Dachgeschoß sind nicht erlaubt.
9. 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.
10. 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.

11. 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 vom 6.6.1979 in Bezug auf Dachneigung und Firstrichtung sind zulässig.