

# Bebauungsplan Nr. O.W. 3/1

## der Stadt NIDDA

### Stadtteil OBER-WIDDERSHEIM

#### für das Gebiet: IM ROHRFELD 1. ÄNDER.

Maßstab 1: 1000

Es wird beschlossen, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Büdingen, den 20. März 1981  
 Der Landrat des Werra-Kreises  
 Katasteramt  
 im Auftrag

Bearbeitet:  
 STADTBAUAMT NIDDA  
 IM MÄRZ 1981

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung  
 Stadtverordnetenversammlung  
 vom 10.3.1981

Nach Abstimmung mit den Bauernplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Zeit  
 von 23.9. bis 23.10.1981

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung  
 Stadtverordnetenversammlung  
 am 26.1.1982

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:  
**Genehmigt**  
 mit Vfg. vom 27. Apr. 1982  
 Az. V/3-61/04101  
 Darmstadt, den 27. Apr. 1982  
 Der Regierungspräsident  
 Im Auftrag  
 Rohmann

Der genehmigte Bauungsplan wurde gemäß §12 B BauG u. §5 Abs. 4 HGO i. V. m. §... der Hauptsatzung der... in der Zeit vom... bis... öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am... (bei Bekanntmachung durch Aushang: ... bis... bekanntgemacht. Der Bauungsplan ist somit am 8.5.84 rechtsverbindlich geworden.  
 (B.G.B. I Seite 21).

Bodenordnungsverfahren  
 NICHT ERFORDERLICH

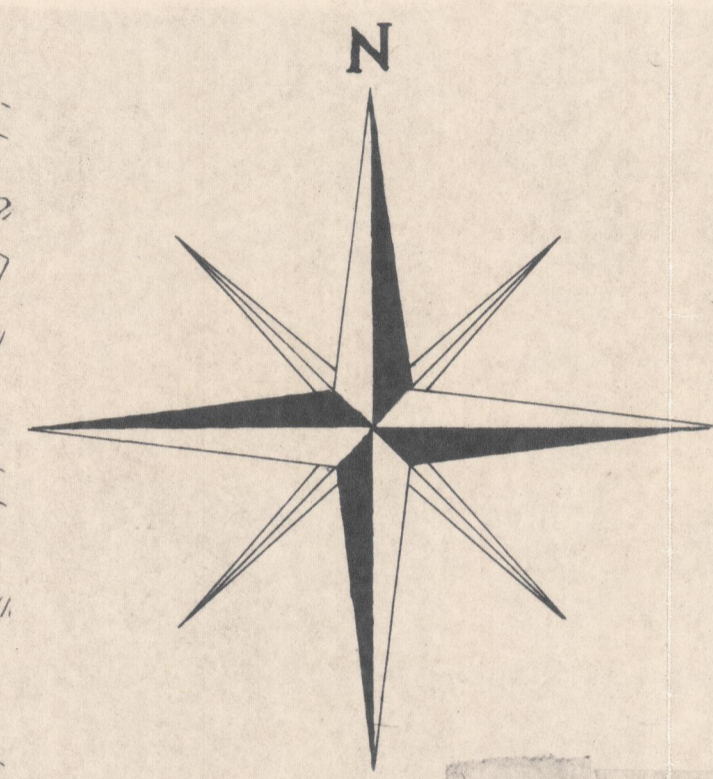
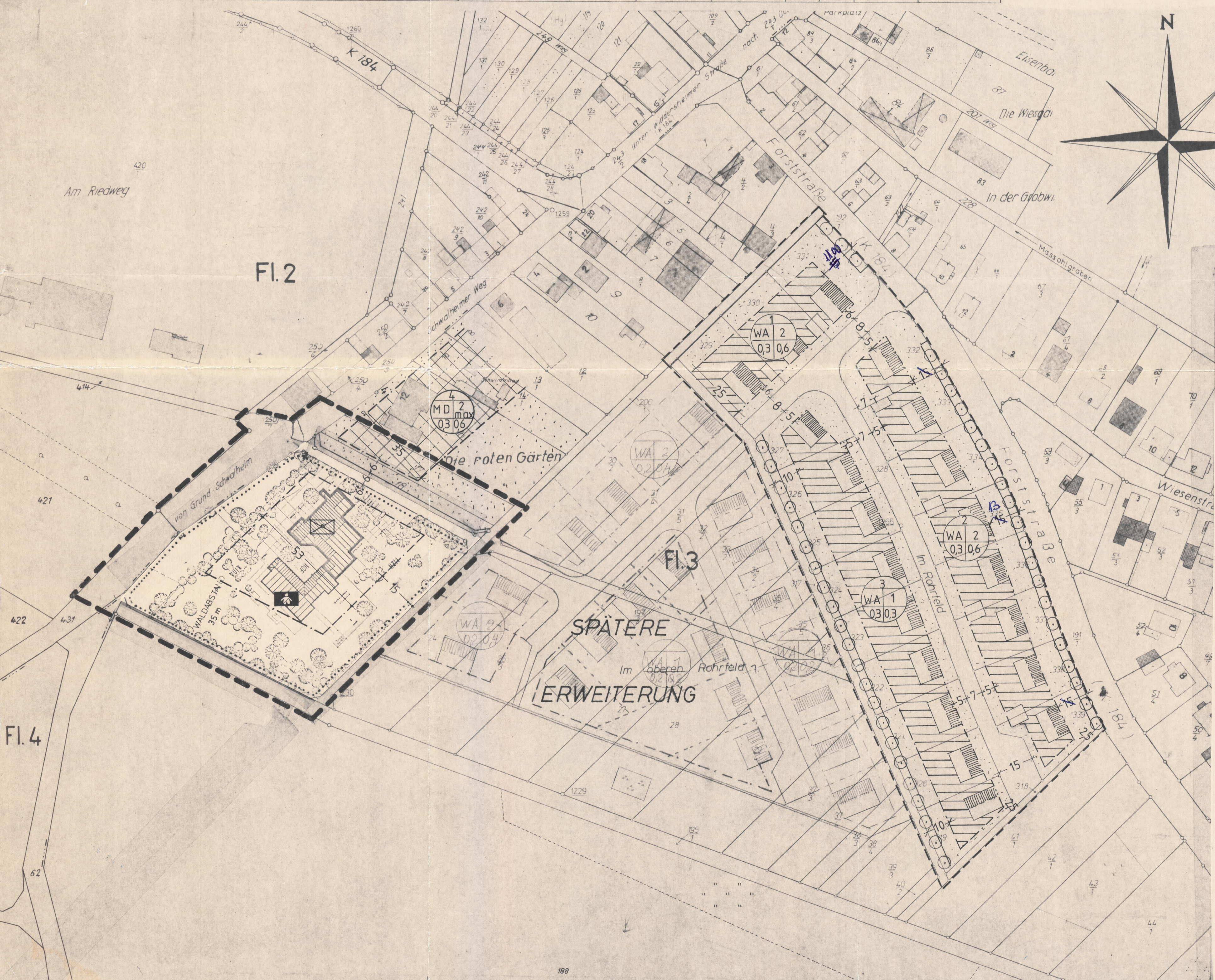
Alle diesem Bauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitgeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

**Rechtsgrundlagen:**  
 §§ 1-2a, 8-12 B.BauG vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949  
 §§ 14, 5, 12-20, 21a, 22, 23 BAUN.V.O. v. 15.9.1977 BGBl. I S. 1763  
 §§ 67, (4) und (6) und 118 (1) und (2) HBO i. d. F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)  
 § 5 HGO i. d. F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.1978 GVBl. I S. 420 u vom 1.4.1981 GVBl. I S. 66

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung		Min. Grundstks. Breite Tiefe	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl			
ALLGEMEINES WOHNGEBIET		SIEHE KREIS	SIEHE KREIS	22 m 30 m	OFFEN	660 qm
DORFGEBIET		2 max.	0,3 0,6	22 m 30 m	OFFEN	660 qm
NICHT BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE						
ÖFFENTL. BEDARFSFLÄCHE FÜR BÜRGERHAUS U. KINDERGARTEN		2 max	0,25 0,5	70 m 70 m		5000 qm

**Legende:** Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes, soweit bereits vom R.P. in Darmstadt mit Vfg. v. 9.5.1979, AZ. V/3-61 d 04/01 genehmigt u. rechtswirks. S. 4.7.1979  
 Aggrenzung unterschiedlichen Nutzung  
 Baulinie  
 Bauzone  
 Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverändert)  
 Flurgrenze  
**Verkehrsflächen:**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsflächen  
 Öffentliche Parkflächen

**Änderung erhalten 9/15.82**



- 1 BAUBLOCK
  - 2 NUTZUNGSART
  - 3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - 4 GRZ
  - 5 GFZ
- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORH. GEBÄUDE
- GEPL. GEBÄUDE MIT VERBINDL. FIRSTRICHTUNG
- BAUMSTREIFEN BIRKE U. EDELTANNE

- Verbindliche Festsetzungen**
1. Im gesamten Baugebiet werden Satteldächer zugelassen.  
 Die Dachneigung darf bei 2-geschossiger Bauweise 250 alter Teilung, bei 1-geschossiger Bauweise 380 alter Teilung nicht überschreiten.  
 Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
  2. Straßeneinfriedigung: Gesamthöhe: max. 1,10 m  
 Sockel: max. 0,50 m  
 Art: Stahl oder Latten 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 mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sollen möglichst paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze 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 Kanalschluß des Grundstückes entwässert werden.
  7. Die Anwendung eines Dremfels 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.
  10. Entlang der Kreisstraße 184 sind die Baugrundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.
  11. Der ausgewiesene Baumstreifen gilt als verbindliches Pflanzgebot.