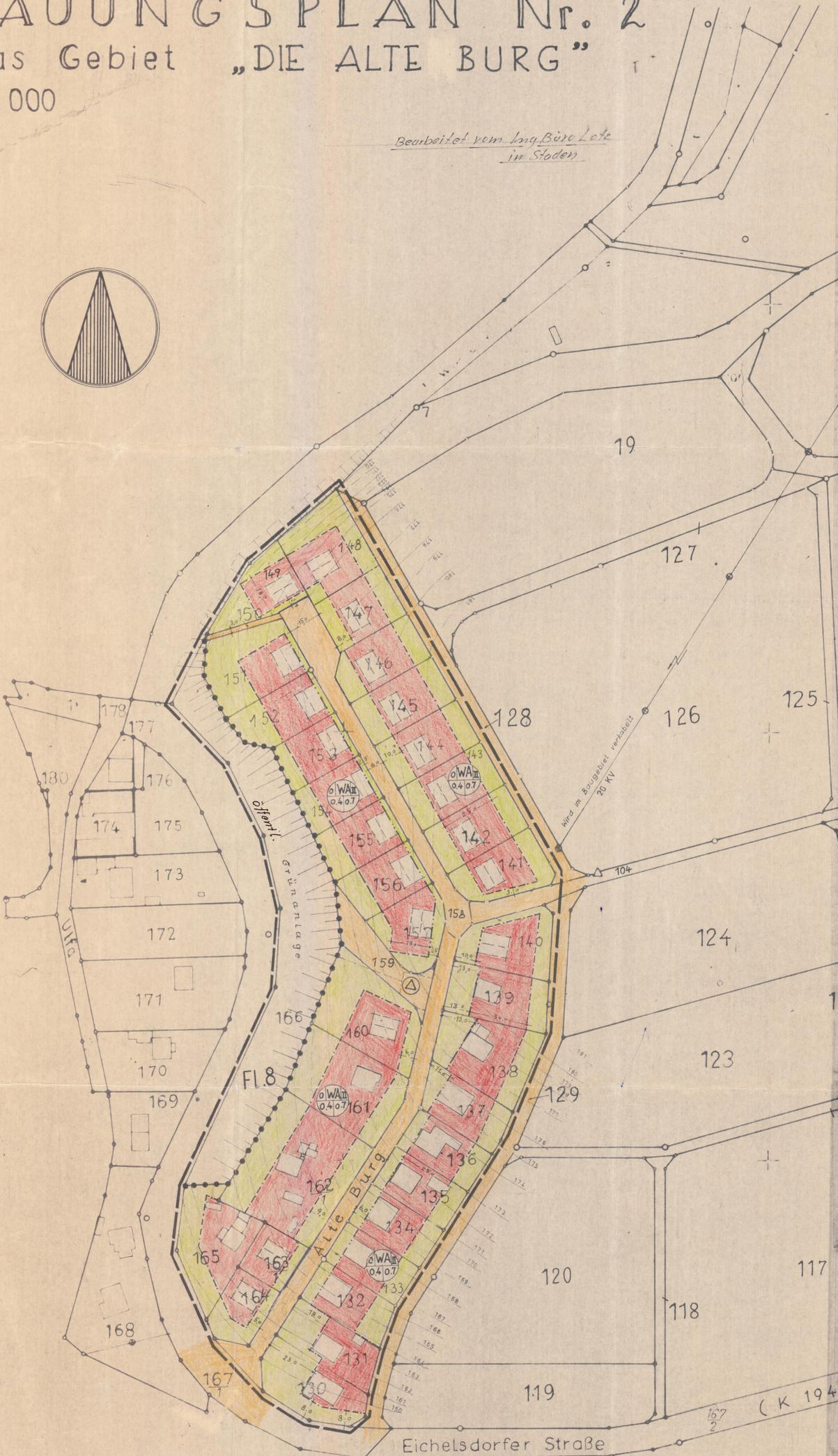
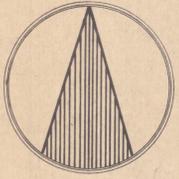


STADT NIDDA, STADTTEIL „ULFA“

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 für das Gebiet „DIE ALTE BURG“ M. 1:1000

Bearbeitet vom Ing. Büro Lohr
in Staden



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Büdingen, den 19. NOVEMBER 1974



Katasteramt
im Auftrage
Höflein

RECHTSGRUNDLAGEN:
§§ 1, 2, 8-12 des Landesbaugesetzes vom 23.6.1960 (B.G.B.I. I S. 341) § 1, in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 BGBl. I S. 429 in der Fassung vom 15.9.1977 BGBl. I S. 1763

Aufgestellt gemäß Beschluß vom 13. Februar 1970 und 14. Dezember 1971 der Stadtverordnetenversammlung

O. Frings
Stadtverordnetenvorsteher

Die Zustimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Zeit vom 2.3. bis 2.4. 1979

J. Haas
Der Bürgermeister

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 26.6.1979

W. K. H.
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungsvorwerk des Regierungspräsidenten:
Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 15.10. bis 16.11.79 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 10.10.79 K.H. bekannt gemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Genehmigt
mit Vfg. vom 26. Sep. 1979
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 26. Sep. 1979
Der Regierungspräsident
im Auftrage
W. K. H.

Gez. Eckhardt
Der Bürgermeister

LEGENDE

--- Grenze des Geltungsbereiches
--- vorhandene Grundstücksgrenzen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

--- Bauweise
--- bebaubare Grundstücksflächen
--- Baulinie (Zwangslinie)
--- nicht bebaubare Grundstücksflächen
--- Straßenbegrenzungslinie
--- öffentliche Straßen und Wege
--- Straßenbegrenzungslinie

○ = offene Bauweise
WA = Art der baulichen Nutzung
Z = Zahl der Vollgeschosse
GFZ = Geschossflächenzahl
GRZ = Grundflächenzahl
--- bestehende Gebäude
--- Gebäudestellung mit verbindlicher Firstrichtung

⊙ Trafostation

--- Private Grünflächen

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Zahl d. Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Mindestgröße Grundstück
allgemeines Wohngebiet	WA	2	maximal 0,4	offene	500 m ²

- BESONDERE FESTSETZUNGEN**
- Die eingezeichneten Firstrichtungen sind bindend.
Dachform: Satteldach oder Walmdach
Dachneigungen: bei eingeschossiger Bauweise max. 45° (Altgrad)
bei zweigeschossiger Bauweise max. 30° (Altgrad)
Die eingezeichneten Firstrichtungen stellen die Hauptfirstrichtungen dar und sind bindend.
 - ~~Geschosszahl: Sollten durch die Hanglage bedingt, Kellergeschosse mehr als 1,20 m über den gemessenen Grund freistehen, so vermindert sich die zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss.~~
 - Straßeneinfriedigung: Die Höhe der gesamten Einfriedigung darf max. 1,10 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Der Verlauf der Einfriedigung muß ohne Absätze dem Straßen- bzw. Geländeverlauf folgen. Nur an Grundstücksecken, Eingängen und Einfahrten sind massive Pfeiler zulässig, soweit die Verkehrssicherheit (Kurveineinblick) nicht beeinträchtigt wird.
 - Höhenlage zur Straße: Die talseitigen Gebäude müssen so erstellt werden, daß die Kellersohle an keiner Stelle tiefer als 1,80 m unter der vorhandenen Straßenoberkante zu liegen kommt.
 - Garagen und Einstellplätze: für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz zu schaffen. Die Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, müssen jedoch mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
 - Das geplante Baugelände wird von dem verlichen Bergwerksfeld "Ulfa II" überdeckt, in dem um 1874 Untersuchungsbergbau in 11 Schichten unternommen ist. Die Lage der Grubenbaue ist nicht bekannt. Werden bei Ausschachtungsarbeiten alte Grubenbaue angeschnitten, so sind besondere Sicherungsmaßnahmen für die zu errichtenden Gebäude (ggf. unter Hinzuziehung eines Geologen, Stalkers) durchzuführen.
 - Im Planbereich verläuft die "rechte Niddastraße", ein Altweg, der am Nordwestrand der Altburg die Ulfa überschneidet. Sollte bei den im Nordwestteil des Baubereiches ausgesprochenen Parzellen dieser Altweg angeschnitten werden oder sollten überhaupt bei Bauausschachtungen und Tiefbauarbeiten Bodenfunde zutage treten, so wird der Landesarchäologe von Hessen - Außenstelle Darmstadt - unverzüglich benachrichtigt.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Strüchern. Vorhandene gemunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.
 - Die nicht bebaubaren Flächen im östlichen Randbereich des Planungsgebietes sind mit Gehölzarten oder Bäumen zu bepflanzen.