

Bebauungsplan Nr. U. 4

der Stadt **NIDDA**
 Stadtteil **ULFA**
 für das Gebiet: **SCHWADERFELD**
 Maßstab 1:1000

Bodenordnungsverfahren

BAULANDUMLEGUNG NACH § 45 B BauG

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltenden Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (B.G.B.I. S. 2256)
 § 1, der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20.6.61 (G.V. Bl. S. 86)
 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.68 (B.G.B.I. S. 1237)

Bearbeitet:
 Büdingen, den 11. FEBRUAR 1977
 Katasteramt
 Vermessungsberrat

STADTBAUAMT NIDDA
 IM APRIL 1980
 U. 24. FEBR. 1981

Aufgestellt gemäß Beschlüssen der Stadtverwaltung nach Zustimmung mit der Zustimmung der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich in der Zeit vom 24.10.1978 bis 27.4.1981

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.1981

Genehmigt

mit den Auflagen der Vfg. vom 22. SEP. 1982 Az. V/3-61 d. 04/01 Darmstadt, den 22. SEP. 1982
 Der Regierungspräsident im Auftrag



Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 B BauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. § 47 Hauptsatzung der Stadt Nidda vom 30.9.81 in der Zeit vom 14.10.81 bis 15.10.81 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am (bei Bekanntmachung durch Aushang: bis bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 16.3.83 rechtsverbindlich geworden. (B.G.B.I. Seite 21).
 Gez. Eckhardt
 Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	BAUWEISE	MINDEST GRUNDST. GR. BREITE	MINDEST GR. ST. TIEFE
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	[Hatched pattern]	SIEHE KREIS	SIEHE KREIS	OFFEN	450 qm	22 m
NICHT BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	[Dotted pattern]					
SPIELPLATZ	[Tray icon]					

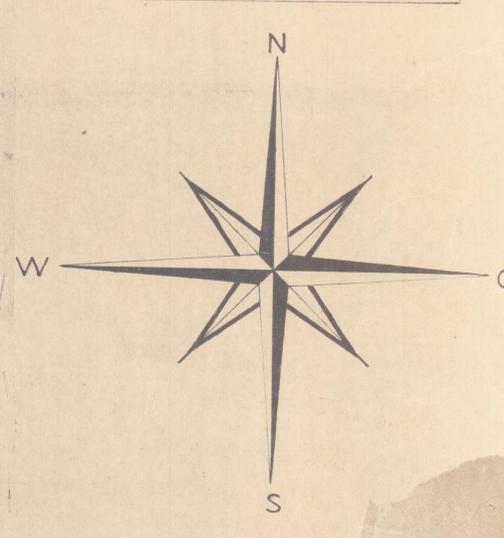
Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze
- Verkehrsflächen:
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen

- 1 Verbindliche Festsetzungen nach dem BBauG**
- Im gesamten Baugebiet wird als Dachform das Satteldach zugelassen. Walmdächer sind nur dann zulässig, wenn eine giebelseitige Stellung zur Straße nicht vorgesehen ist.
 - Die Dachneigung darf bei 1-geschossiger Bauweise 45° und bei 2-geschossiger Bauweise 38° alter Teilung nicht überschreiten. Bei 1-geschossiger Bauweise ist ein Kniestock bis zu 80 cm (außen gemessen) zulässig.
 - Im gesamten Plangebiet sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
 - Soweit das Kellergerüst in den Baublöcken mit einer max. 2-geschoss. Bauweise mehr als 1,4 m (gemessen bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens) über die Linie des gewachsenen Bodens im fallenden Hang freisteht, sind die im Plan angegebenen Geschosszahlen um ein Vollgeschoss herabzusetzen.
 - 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. Insbesond. an der Grenze zur freien Landschaft sind auf jedem Grundst. mind. 3 standortgerechte Laubbäume mit einer Wuchshöhe von mind. 4-5m zu pflanzen, auf den übr. Grundst. je 1 Laubbaum. Vorhandene Bäume werden mitgerechnet.

- 2 Verbindliche Festsetzungen nach HBO**
- 1. 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.
 - 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.
 - Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
 - Die unter 3 genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalschluß des Grundstückes entwässert werden.
 - Senkrechte Außenwände an den Traufseiten im Dachgeschoß, welche die zulässige Trempelhöhe überschreiten, sind nur dann erlaubt, wenn die Traufe durchgeführt wird.

- 3. Nachrichtlich**
- 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.
 - Das geplante Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzgebietszone III B und der quantitativen Heilquellenschutzgebietszone D. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.
 - Ausnahmen**
 Ausnahmen von den bindenden Festsetzungen des Planes und der lfd. Nr. 1.1 und 1.2 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 06.06.1979 in Bezug auf Dachneigung und Firstrichtung sind zulässig.



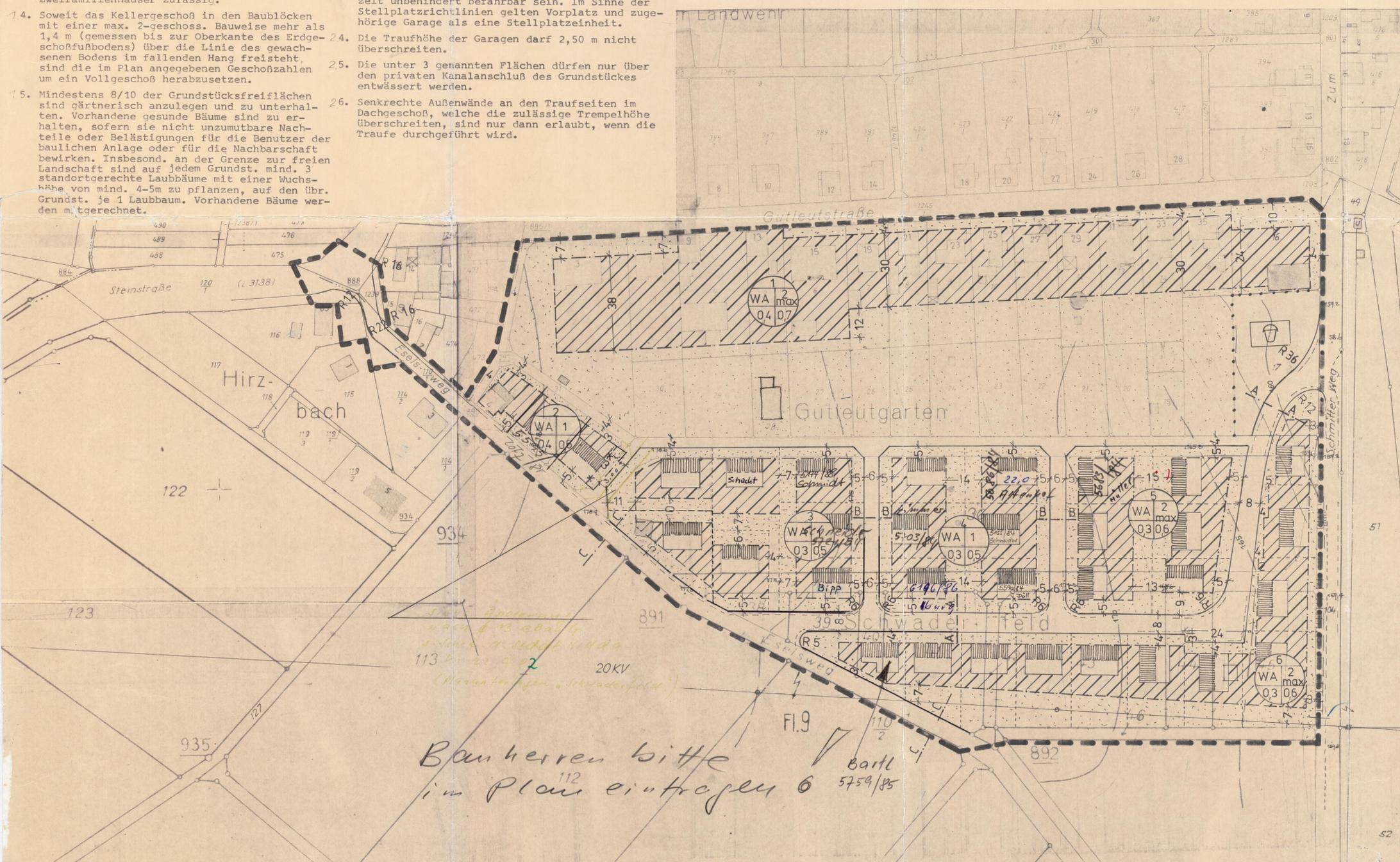
LEGENDE

- BAUBLOCK
- NUTZUNGSART
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GEPLANTE GEBÄUDE MIT VERBINDLICHER FIRSTRICHTUNG

VORH. GEBÄUDE

STRASSENQUERSCHNITTE
 M = 1:100



Bauherrn bitte im Plan eintragen
 Bartl 5759/85