

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

~~V 3 - 61 d 04/01 - Ulfa - 5~~

(Bei Antwort bitte angeben)

6100 DARMSTADT, den

TEL. 12

22. Sept. 1982

Luisenplatz 2 - Postfach 110 740

Berliner Allee 5 - Postfach 110 740

Bleichstr. 19 - Postfach 110 740

Gagernstr. 6-8 - Postfach 110 740

Neckarstr. 4-6 - Postfach 110 740

Rheinstr. 22 - Postfach 110 740

Rheinstr. 40-42 - Postfach 110 740

Rheinstr. 62 - Postfach 110 740

Briefkasten für Frist Sachen:

nur Luisenplatz 2

66/2/Eck
X

Magistrat der Stadt  
Nidda  
Postfach 12 50

6778 Nidda

Gegen Empfangsbekanntnis

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Nidda, Wetteraukreis

Bezug: Ihr Antrag vom 04.01.1982 - Az.: Strauch/Wb  
Ihr Widerspruch vom 15.04.1982 - Az.: Runk/Wb

Der von Ihnen mit Antrag vom 04.01. vorgelegte, Bebauungsplan wird aufgrund Ihres Widerspruches vom 15.04.1982 mit folgenden Auflagen genehmigt:

1. Der Bebauungsplan ist um eine Festsetzung gemäß § 9a Abs. 1 zu ergänzen. Die Festsetzung soll folgenden Wortlaut haben:

"Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist erst zulässig, wenn der Anschluß des Baugebietes an die Verbandskläranlage in Nidda gesichert ist. Die Sicherungsvoraussetzungen sind gegeben wenn die Finanzierung des Baus des Abwasserverbandskanals von Ulfa nach Unter-Schmitten im Haushaltsplan des Abwasserverbandes bereitsteht und verabschiedet ist."

2. Die Passage in der Begründung zu dem Bebauungsplan, in der erklärt wird, daß die rückwärtigen Teile der bebauten Grundstücke an der Gutleutestraße von der Bebauung durch das Festsetzen von privater Grünfläche freigehalten werden sollen, ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu ändern.

Der Begriff "private Grünfläche" ist in "nichtüberbaubare Grundstücksfläche" abzuändern.

3. Die unter der Rubrik "Verbindliche Festsetzungen nach dem BBauG" im Bebauungsplan getroffenen Textfestsetzungen der Ziffern 1.1, 1.2, 1.3 und 1.5 sind unter der Rubrik "Festsetzungen nach der HBO" einzuordnen.

4. Punkt 4 der Textfestsetzungen ist ersatzlos zu streichen.

Begründung für die Auflagen:

Zu Punkt 1:

Durch den Fehlenden Anschluß des geplanten Baugebietes an eine Kläranlage ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung der Belange und Anforderungen des § 1 Abs. 6 BBauG nicht gegeben (vergl: Erlaß des HMdI und HMLULF vom 02.07. 1975 Az.: V A 4 - 61 d 02/01 - 53/75). Mit der Auflage gemäß § 9 a BBauG ist, da die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auf einen Zeitpunkt zurückgestellt wird, an dem der Anschluß des Baugebietes an die Kläranlage gesichert ist, dieser Beanstandungspunkt ausgeräumt.

Zu Punkt 2:

Dieser Schreibfehler ist zu korrigieren um Mißverständnisse in Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Zu Punkt 3:

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung der Hess. Landesregierung vom 28.01.1977 GVBl Nr. 4/77 können auf Landesrecht beruhende Regelungen, hier Vorschriften aufgrund des § 116 Abs. 1 und 2 und § 67 Abs. 4 S. 2, Abs. 6 S. 9, als Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden. Für deren Rechtswirksamkeit ist lediglich § 12 BBauG (Bekanntmachung) ausschlaggebend, nicht die Teilnahme am Verfahren gemäß den §§ 2 - 2a 7 BauG. hieraus folgt, daß diese Festsetzungen auch als solche im Bebauungsplan erkennbar sein müssen.

Zu Punkt 4:

Für diese Festsetzung bzw. nachrichtliche Aufnahme im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage.

Für Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde solche Ausnahmen zulassen, die nach Art und Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Da im vorliegenden Bebauungsplan keine Ausnahmen ausdrücklich vorgesehen sind, scheidet diese Möglichkeit aus. <sup>Per</sup> Festsetzungen, die gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 94 HBO Ausnahmen zulassen. Die Einvernahme der Gemeinde ist hierzu vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Da die Auflagen meiner Genehmigung, insbesondere der Punkt 1 die Grundzüge der Planung berühren, ist ein erneutes Auslegungsverfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG erforderlich (vgl. auch Kommentar Ernst Zinkahn-Bielenberg § 11 Rdnr. 3 g).

Das Verfahren beginnt mit dem Beschluß, den entsprechend den Auflagen geänderten Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen, und ist gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG bis zum abschließenden Satzungsbeschluß durchzuführen. Einer erneuten Genehmigung bedarf der Bauleitplan nicht, sofern er dem bereits genehmigten Plan unter Berücksichtigung der Auflagen entspricht. (Die ausgesprochene Genehmigung bezieht sich ausschließlich auf den entsprechend den Auflagen geänderten Bauleitplan).

Werden in dem neuen Verfahren Bedenken und Anregungen geltend gemacht, gleichviel ob sie sich auf die Änderungen oder auf den unveränderten Inhalt des Bebauungsplanentwurfs beziehen, und werden sie nicht berücksichtigt oder führt ihre Berücksichtigung zu er-

neuten Änderungen des Bauleitplanes, so bedarf der Bauleitplan der erneuten Genehmigung nach § 11 BBauG. Dies gilt nicht für Bedenken und Anregungen zum unveränderten Inhalt des Planentwurfs, die bereits Gegenstand des ersten Auslegungsverfahrens waren.

Abschließend ist die geänderte Fassung des Bebauungsplanes erneut als Satzung zu beschließen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist danach ortsüblich bekanntzumachen. Spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über ihren Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Ferner sind die §§ 44 c und 155 a BBauG zu beachten. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist mir auf dem Dienstweg unter Beifügung je einer beglaubigten Ablichtung des Bekanntmachungsnachweises für Kreisausschuß und Landrat sowie für mich mitzuteilen.

Mit dem Nachweis über die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG ist mir eine beglaubigte Kopie des entsprechend der Auflagen geänderten Bauleitplanes mit allen Nachweisen über das zum Vollzug der Auflagen erfolgte Verfahren vorzulegen.

Ich habe die von Ihnen vorgelegten Pläne mit meinem Genehmigungsvermerk versehen. Eine Ausfertigung der vorgelegten Pläne und der dazugehörigen Unterlagen habe ich bei meinen Akten behalten. Eine Ausfertigung geht Ihnen anbei wieder zu. Die dritte Ausfertigung habe ich dem Kreisausschuß übersandt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei meiner Behörde schriftlich einzulegen oder zur Niederschrift zu erklären.

Anlagen: Akten  
Plan

Im Auftrage  
gez. Rohmann

Wetteraukreis		
04.OKT.82	00054	

In Durchschrift  
dem

Kreisausschuß des  
Wetteraukreises  
Postfach 18 29

6360 Friedberg

*6/10 Außenstelle  
Büdingen*

mit der Bitte um Kenntnisnahme übersandt.

/ Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes nebst Begründung und Unterlagen sind für Ihre Akte beigelegt

Anlagen: Akten  
Plan

WETTERAUKREIS - Außenstelle Büdingen -	
7. OKT. 1982	
<i>ja.</i>	

Im Auftrage

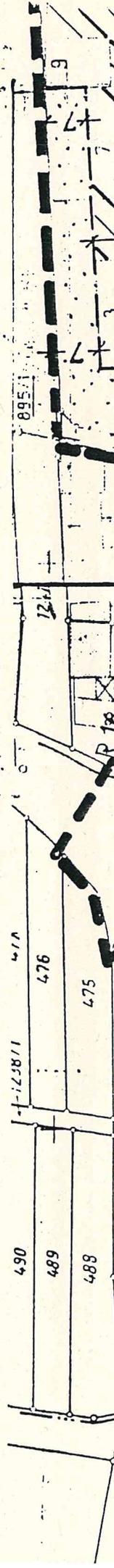
*Rohmann*

## erbindliche 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 Kellergeschoß 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. Insbesondere, 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 übrigen Grundst. je 1 Laubbaum. Vorhandene Bäume werden mitgerechnet.

## 2. Verbindliche Festsetzungen nach HBO

- 2.1. 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.
- 2.2. Garagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- 2.3. 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.
- 2.4. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 2.5. Die unter 3 genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalschluß des Grundstückes entwässert werden.
- 2.6. Senkrechte Außenwände an den Traufseiten im Dachgeschoß, welche die zulässige Trempelhöhe überschreiten, sind nur dann erlaubt, wenn die Traufe durchgeführt wird.



Gutleitgarten

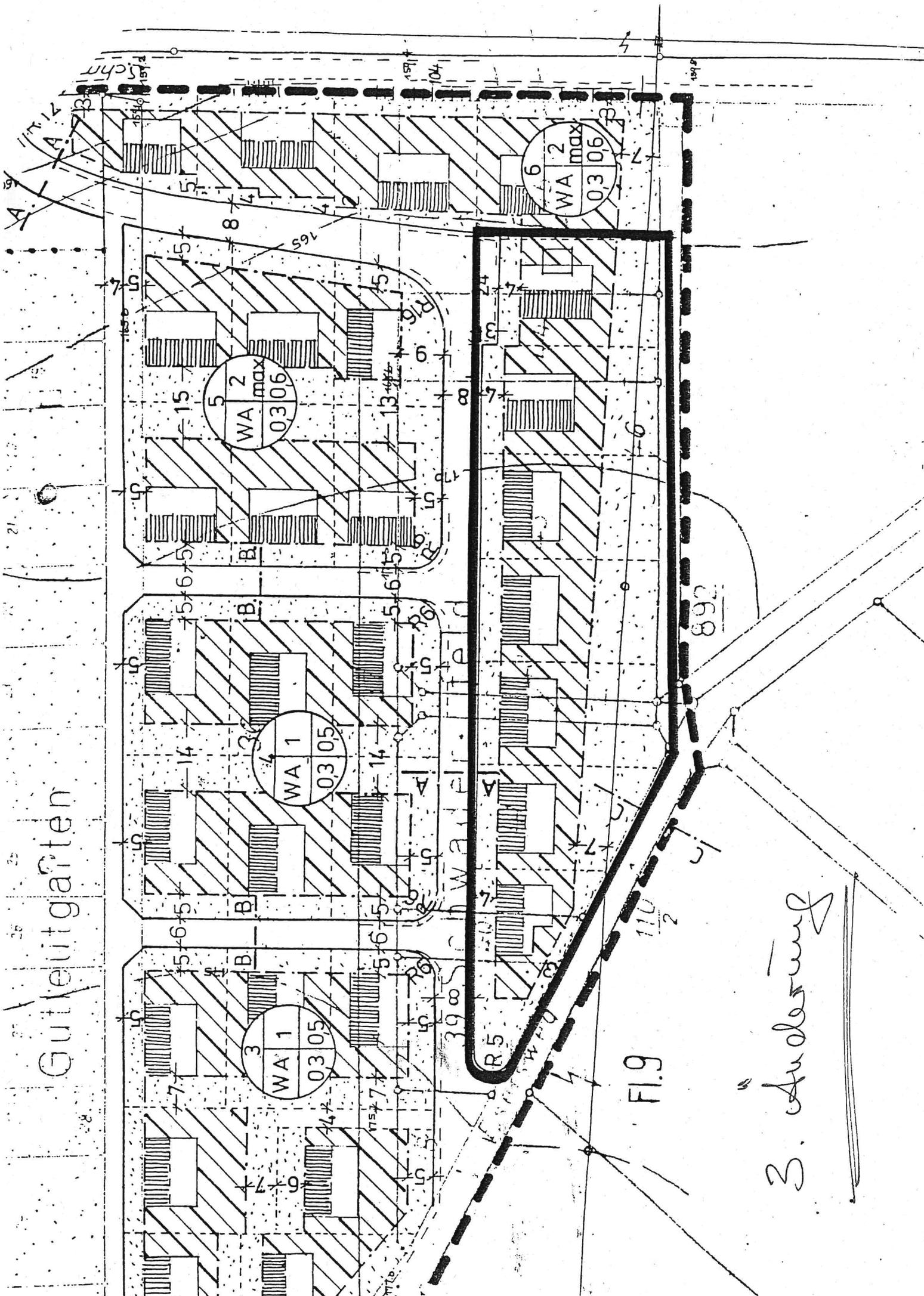


FIG. 9

3. Änderung