Bebauungsplan Nr. W 3 u. LANDSCHAFTSPLAN

der Stadt NIDDA

Stadteil WALLERNHAUSEN

für das Gebiet: AM NIDDAER WEG

Maßstab 1:1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt

Büdingen den 30. Sept. 1990

Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
In Auftrag

Bearbeitet
STADTBAUAMT
NIDDA
IM APRIL 1981 u.
IM NOV. 1984.

Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.3.1981

Der Bürgermeister

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 17. 10. bis

Bürgermeister

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 17. 10. bis 18.11.1983

der Stadtverordnetenversammlung am 29.MAI 1984 u.am 2. JULI 1985

Bürgermeister

Der Regierungspräsident in Darmstadt
präsidenten

Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 22. NOV. 1985
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 22. NOV. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Rohman

Bebauungsplan wurde gem. § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § der Genehmigung gem. § der Zeit vom bis ausgelegt. Genehmigung sowie Ort der Auslegung wurden ortsüblich am bekanntgemacht. Darauf wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Bürgermeister

Bodenordnungsverfahren

BAULANDUMLEGUNG NACH § 45 BBauG

ALLE DIESEM BEBAUUNGSPLAN WIDERSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN WEITERGELTENDER BAULEITPLÄNE WERDEN HIERMIT AUFGEHOBEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-2a, 8-12 B. BAU.G. VOM 6.7.1979, B.G.BL. I, S. 949
§§ 1, 6, 12-20, 21a, 22, 23 BAU.N.VO. VOM 15.9.1977, B.G. BL. I, S. 1763
§§ 67.4 u. 6 UND 118.1 u. 2 HBO, I.D.F. VOM 10.7.1979, G.V.BL. I 1979 S. 179
§ 5 HGO I.D.F VOM 1.7.1960, G.V.BL. S 103 ZUL. GEÄNDERT D. GESETZE VOM 24.6.1978, G.V.BL. I, S. 420 U. VOM 1.4.1981, G.V.BL. I, S. 66

Art der baulichen Nutzung

	Darstellung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Mindestgröße des Grundstücks: Breite	Tiefe	Größe
ALLGEMEINES WOHNGEBIET		BAUBL. 3, BAUBL. 1 u. 2	0,4 / 0,3	0,8 / 0,6	OFFEN / OFFEN	20 m / 20 m	30 m / 30 m	600 qm / 600 qm
MISCHGEBIET	MI	max. 2	0,4	0,7	OFFEN	25 m	40 m	1000
LANDWIRTSCH. NUTZFLÄCHE						25 m	40 m	1000 qm
NICHT BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE								

SICHTFLÄCHE — VON JEGLICHER BEBAUUNG U. BEWUCHS ÜBER 0,80m FREIZUHALTEN

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

ZU- U. ABFAHRTS-VERBOT — ×××××××

TRAFOSTATION

1 BAUBLOCK
2 ART DER NUTZUNG
3 ZAHL DER VOLLGESCH.
4 GRZ
5 GFZ

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom

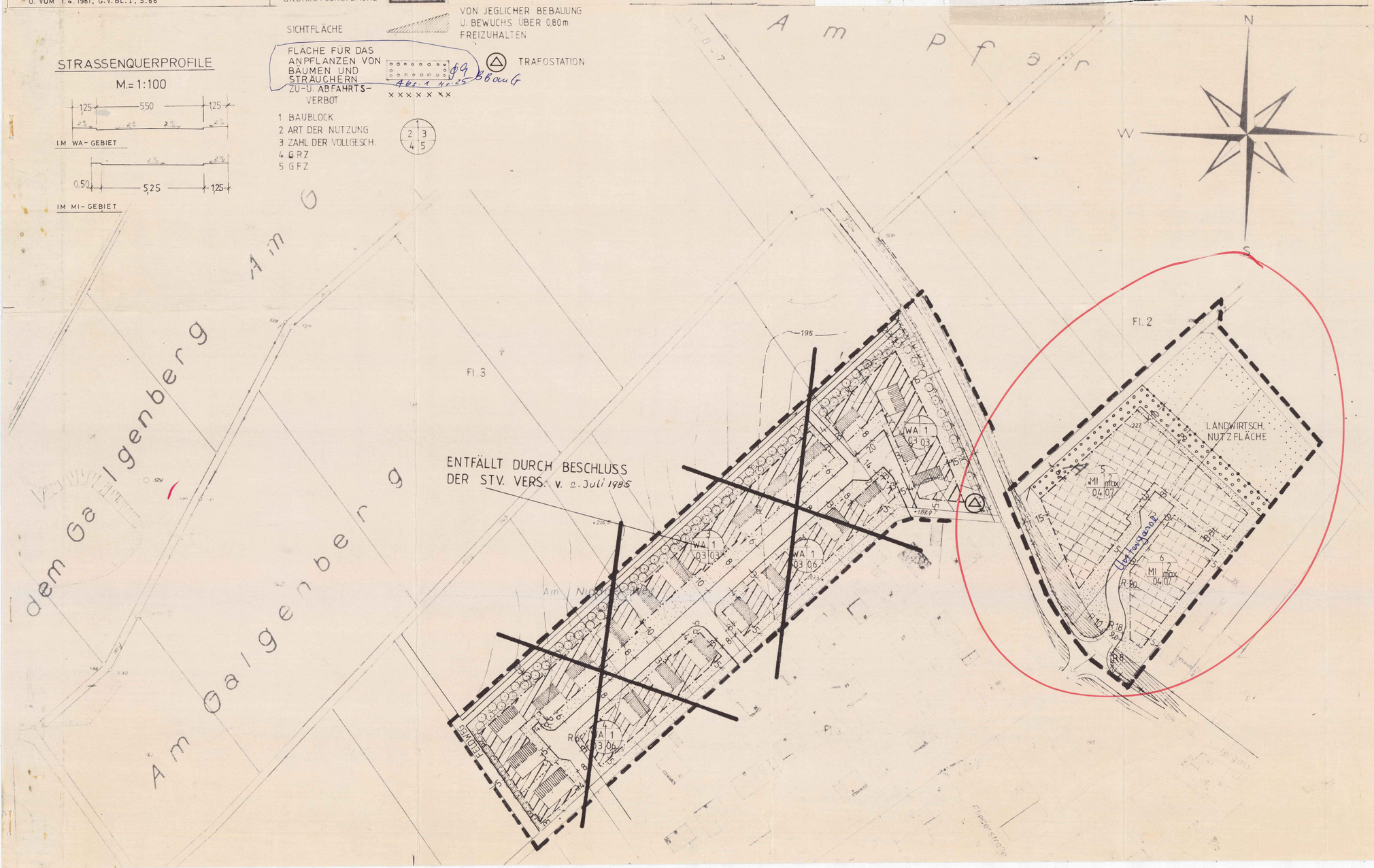
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze

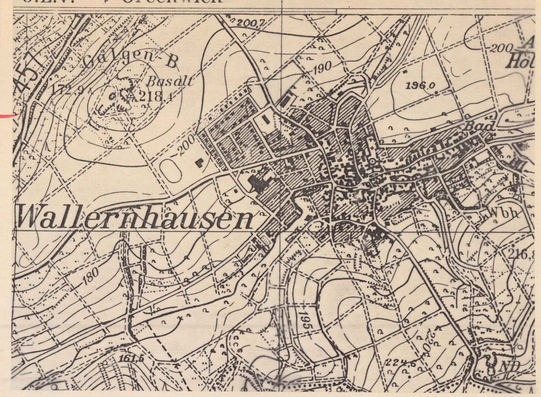
Verkehrsflächen:

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen

STRASSENQUERPROFILE

M.= 1:100





1. Verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BBauG

1.1 Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Besitzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.

Im Bereich des dargestellten Pflanzstreifens ist eine ~~3-reihige Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Diese Bäume sind zu unterhalten und notfalls zu ersetzen.~~

Vorzugsweise sind folgende Baumarten zu verwenden:

- hochstämmige Obstbäume
- Hainbuche Carpinus betulus
- Feldahorn Acer campestre
- Eberesche Sorpus aucuparia
- Kugelspitzahorn Acer platanoides „Globosum"
- und ähnliche

2. Verbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der HBO 118

2.1 Im gesamten Baugebiet wird als Dachform das Satteldach zugelassen. Walmdächer sind nur dann zulässig, wenn eine giebelseitige Stellung zur Straße nicht vorgesehen ist.

2.2 Die Dachneigung darf bei
1-geschossiger Bauweise 45° und
2-geschossiger Bauweise 38° alter Teilung nicht überschreiten.

2.3 Im festgesetzen MI-Gebiet sind mindestens 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Gehölzpflanzung einschliessen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).

2.4 Lagerflächen im MI-Gebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 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.
Im Bereich der Sichtflächen darf eine Einfriedigung eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.6 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.

3. Allgemeine Hinweise

3.1 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.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese dem Amt für Denkmalspflege zu melden.

4. Nachrichtlich

4.1 Das geplante Baugebiet liegt in den Heilquellenschutzzonen IV und D.