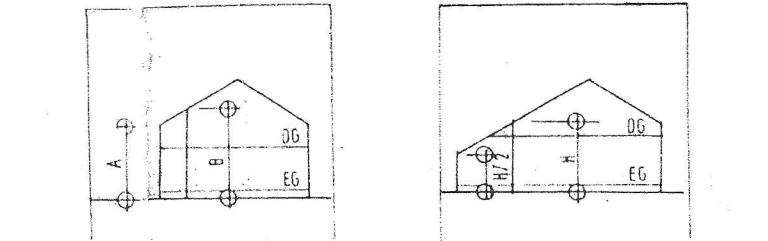


A		B		C		D	
WA	II	WA	II	WA	II	WA	II
0,4	0,8	0,35	0,7	0,25	0,5	0,3	0,6
0	EDH	0	EDH	0	EDH	0	EDH
TH S max = 7,00 m		TH S max = 7,00 m		TH S max = 7,00 m		TH S max = 7,00 m	

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
(§ 9, Abs. 2 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauWO)
- Bezeichnung der Bereiche mit Flächen unterschiedlicher Nutzung Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise**
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise**
- Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauWO)
- Ausnahmen des § 4, Abs. 3 BauWO sind gemäß § 1, Abs. 6 BauWO nicht zulässig**
- Grundflächenzahl**
(§ 10 BauWO)
z. B. GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl**
(§ 20 BauWO)
z. B. GRF 0,8
- Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschossflächen sowie die der HbO nicht zu einer unangemessenen Nutzung führen**
- Zahl der Vollgeschosse**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 3, Abs. 4 BauWO)
- Geschosszahl als Höchstgrenze**
z. B. II
- Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1 - 2 BauWO)
- Offene Bauweise**
(§ 22, Abs. 2 BauWO)
- Nur Einzelhäuser zulässig**
- Nur Doppelhäuser zulässig**
- Nur Hausgruppen zulässig**
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauWO)
- Maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe**
- Die maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe beträgt 7,00 m**
- Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:**
OK Straßeneck bis zum Dachstuhl
OK Dachstuhl mit Außenkante Fassade
- Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:**
OK Straßeneck bis zum Dachstuhl
OK Dachstuhl mit Außenkante Fassade
- Stellung der baulichen Anlage**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbauteile) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festzusetzen. Die Hauptfächerteile sind parallel oder senkrecht zur angrenzenden Baugrenze, Linie verlaufen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage**
- Geplante Grundstücksgrenzen**
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 12 BauWO)
- Garage und Carports sind nur in speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen**

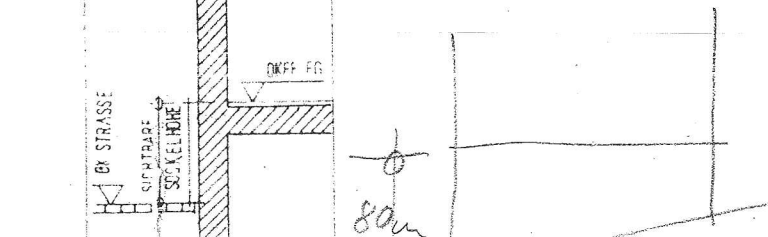
a - kon. zul. Höhe
b - Traufhöhe am Dachanschnitt oder zurück-springendes Gebäudeteil
Abgeschrägte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoss gerollt werden.
Die Länge des herabgezogenen Dacheiles darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.



4.2 Maximale straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse

4.2.1 Die maximal zulässige straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse beträgt 4,80 m. Dies entspricht der maximal zulässigen sichtbaren Sockelhöhe.

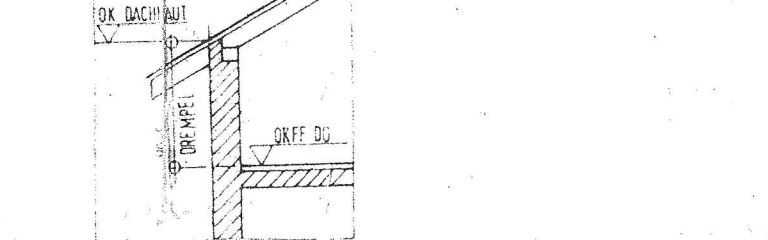
4.2.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen:
OK Straßeneck bis zum Dachstuhl



4.3 Maximale Dregelhöhe

4.3.1 Die maximal zulässige Dregelhöhe beträgt 0,60 m.

4.3.2 Die Dregelhöhe wird wie folgt gemessen:
OK Straßeneck bis zum Dachstuhl
OK Dachstuhl mit Außenkante Fassade



5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauWO)

5.1 Baulinie
(§ 23, Abs. 2 BauWO)

5.2 Baugröße
(§ 23, Abs. 3 BauWO)

5.3 Stellung der baulichen Anlage
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbauteile) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festzusetzen. Die Hauptfächerteile sind parallel oder senkrecht zur angrenzenden Baugrenze, Linie verlaufen.

5.3.1 Ausrichtung der Baukörperflächenseite - Hauptfächerteile

5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage

5.5 Geplante Grundstücksgrenzen

6. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 12 BauWO)

6.1 Garage und Carports sind nur in speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig

7. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.1.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen

7.1.2 Zweckbestimmung: Fußweg

8. Öffentliche Grünflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

8.1 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

8.2 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit Blütensträuchern und ständertgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzliste).
Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,4 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten; bei unabsehbarer Notwendigkeit der Hiebsschläge, z. B. innerhalb der überbaubaren Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
9.1.1 Pflanzempfehlungen und Pflanzverbote für private Grünflächen
Teilbereiche A - D
Die Bewohner sollten hinsichtlich einer gezielten Pflanzenauswahl für ihre Hausgärten und ständertgerechten Gehölzen beraten werden.
Empfohlene Pflanzliste von Blütensträuchern
Felsenbirne
Schmetterstrauch
Mäulchenstrauch
Weißer
Flieder
Spierstrauch
Jasmin
Sommerjasmin
Kochweide
Analebanier canadensis
Buddleia davidii
Mäulchenstrauch
Weißer
Flieder
Spierstrauch
Jasmin
Sommerjasmin
Kochweide
Empfehlen werden zusätzlich die landschaftstypischen Gehölze der Liste 3.1.3, davon vor allem die Sträucher
Verboten werden Pflanzungen von:
Fichte
Tanne
Schlehdorn
Chamaecyparis
9.1.2 Die Obstbaumgrenze von West nach Ost ist unbedingt zu erhalten, ebenso der Kirschbaum südwestlich.
Pflanzliste für den Bereich der vorhandenen Obstbäume
Pflanzliste für die 9 Obstbaumarten
1. Speierling
1. Birne Hochstamm
1. Birne Hochstamm
1. Weibstachel
1. Quitten "Vranja"
1. Südkirsche
1. "Hedelfrucht"
1. Hauswurzelsche
1. Malva
1. Apfel Hochstamm
1. Apfel Hochstamm
1. "Boskoop"
1. Sorbus domestica
1. Pyrus communis
1. "Pascarella"
1. Pyrus communis
1. "Weißer"
1. Cydonia oblonga
1. Prunus avium
1. "Hedelfrucht"
1. Hauswurzelsche
1. Malva
1. Apfel Hochstamm
1. Apfel Hochstamm
1. "Boskoop"

9.2 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

12. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12.12 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.11.1990 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.07.1991.

Die Bürgermeisterbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 29.07.1991 bis 12.08.1991 statt.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Am 29.05.1991 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschl. Begründung erfolgte in der Zeit vom 12.08.1991 bis 12.09.1991.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung von Nidderau hat am 17.06.1992 den Bebauungsplan gem. Hess. Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als S A T Z U N G beschlossen.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde den Regierungspräsidien in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat

eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Drei-monatsfrist des § 11, 3 BauGB nicht geltend gemacht.

mit Schreiben vom

mitgeteilt, daß sie keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend macht.

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am

rechtsverbindlich.

Nidderau, den

Der Magistrat

1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde somit am