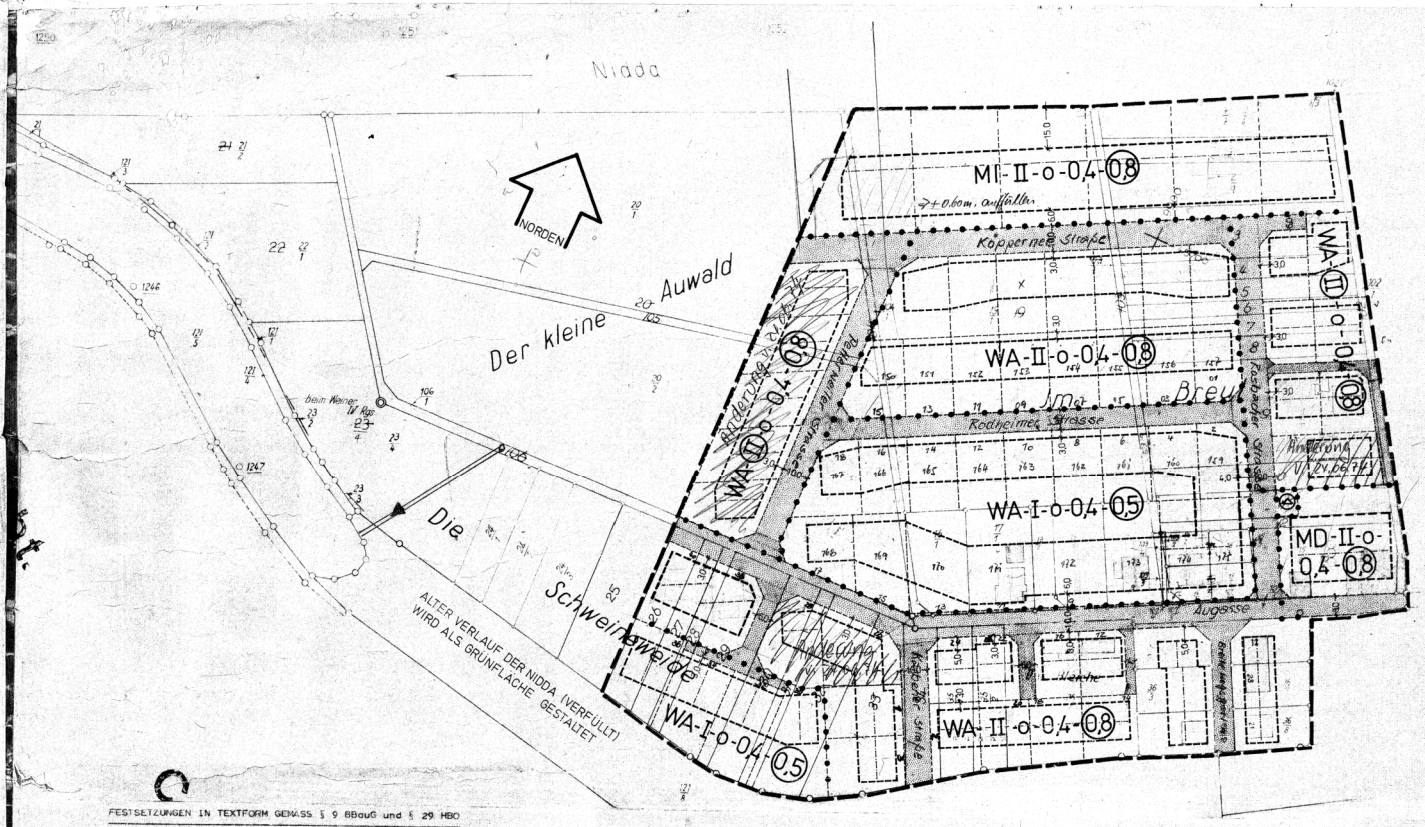


FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM GEMÄSS § 9 BBauG und § 29 HBO

1. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J 4 werden Teile des Bebauungsplans Nr. J 3 "Augasse" der ehemaligen Gemeinde Ilbenstadt mit einbezogen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J 4 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 geändert.

2. Soweit innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen eingezeichnet sind, muß die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu diesen verlaufen.

3. Die maximal zulässigen traufseitigen Außenwandhöhen werden wie folgt festgelegt:

Bauwerke mit 1 Vollgeschoß	4,00 m
Bauwerke mit 2 Vollgeschossen	6,50 m

Bemessen wird von der Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Dachhaut.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der zeichnerisch festgelegten überbaubaren Flächen zugelassen. Als Ausnahmen können die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze dürfen nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ein Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze ist zugelassen, auch wenn im Bebauungsplan offene Bauweise vorgeschrieben ist.

Der Mindestabstand zwischen einem Garagentor und der Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Garage dient, muß mindestens 6,0 m betragen.

Die Größe der erforderlichen Flächen für Garagen und KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Art der Nutzung der baulichen Anlagen:	25 qm Fläche je:
Wohngebäude	Wohneinheit
Läden	40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 50 qm
Schank- und Speisewirtschaften	10 Sitzplätze
Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe wesentlich störend,	60 qm Nutzfläche
Geschäfts- und Bürogebäude	35 qm Nutzfläche

4 Ketten, bei Tankstellenbetrieb als Zuschlag 25 qm KFZ-Stellplatzfläche je 60 qm Nutzfläche

6. Dachform und Dachneigung werden wie folgt festgelegt:

Bauwerke mit 1 Vollgeschoß	Flachdach, Satteldach oder Walmdach, Neigung bis 38° alter Teilung
Bauwerke mit 2 Vollgeschossen	Flachdach oder Satteldach, Neigung bis 30° alter Teilung

7. Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, Vordächern, Balkonen und Kellerlichtschächten bis maximal 1,50 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile dürfen jedoch nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in allgemeinen Wohngebieten zu mindestens 60 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Anordnung nicht überdachter KFZ-Stellplätze ist auch in Vorgärten zulässig.

9. Offen wirkende Grundstückseinfriedigungen sind auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. An Straßenkreuzungen und -einmündungen darf durch Grundstückseinfriedigungen keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse eintreten.

BBauG = Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968

HBO = Hessische Bauordnung, vom 6. 7. 1957 in der jeweils neuesten Fassung

PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Mögliche Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- WA reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- o offene Bauweise
- I II zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,5) (0,8) Geschoßflächenzahl
- Richtung der Firstlinien
- Trafostation

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Siegel — Friedberg, 10. Dez. 1973 — Datum — Unterschrift

Aufstellung eingeleitet gemäß § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20. JUNI 1973

Niddatal, am 21. JUNI 1973 — Der Magistrat der Stadt Niddatal — Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 3. Dez. 1973 bis 3. Jan. 1974

Niddatal, am 10. JAN. 1974 — Der Magistrat der Stadt Niddatal — Bürgermeister

Beschlossen gemäß § 10 BBauG als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung am 11. JAN. 1974

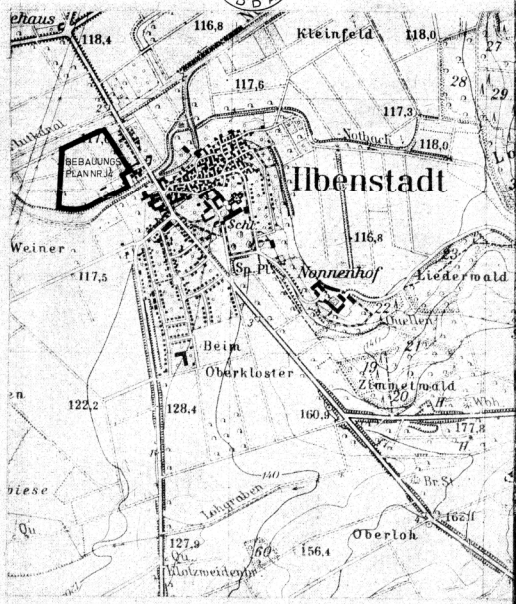
Niddatal, am 11. JAN. 1974 — Der Magistrat der Stadt Niddatal — Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG — Genehmigt mit Vfg. vom 21. FEB. 1974, Az. V/3-61 d 04/01, Darmstadt, den 21. FEB. 1974 — Der Regierungspräsident im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5, Abs. 4 der Hessischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Niddatal vom 14. Januar 1972 in der Zeit vom 16. März 1974 bis 16. April 1974 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 8. März 1974 bekanntgemacht. (Bei Bekanntmachung durch Aushang: vom — bis —)

Der Bebauungsplan ist somit am 17. April 1974 rechtsverbindlich geworden.

Niddatal, am 17. April 1974 — Der Magistrat der Stadt Niddatal — Bürgermeister



§ 2 (1) BBauG	NIDDATAL / WETTERAUKREIS
§ 2 (5) BBauG	
§ 2 (6) BBauG	
§ 10 BBauG	STADTTEIL ILBENSTADT
§ 11 BBauG	BEBAUUNGSPLAN NR. J4 , M. 1:1000
§ 12 BBauG	„IM BREUL"
Offenbach, 7.6.73	
Änd.: 29.6.1973, 29.10.1973	
Auftr.-Nr. 2/73	Bearbeitet im Auftrag der Stadt Niddatal durch:
Bearb. KA	Büro für Architektur + Bauleitplanung,
Grez. KA 60/77cm	Dipl.-Ing. N. Kettentidt, 605 Offenbach, Luisenstr. 63