

TÄTTE BAULICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BBauG. und Verordnung zu § 2, Abs. 10 BBauG. über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO. - vom 26.6.1962 - BGBl. I S. 429)

Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches

- W A I. O. 04,04
Allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoß, offene Bauweise, Grundflächenzahl $\leq 0,4$; Geschosflächenzahl $\leq 0,4$
- W A I. I. O. 035,07
Allgemeines Wohngebiet, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl $\leq 0,35$; Geschosflächenzahl $\leq 0,7$

Garageneinfahrt
Verkehrsfläche (ÖFFENTLICH)
Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen (Haupt- u. Garagengebäude)
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hintere Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden umschlossen von Baulinien, Bau- und Grundstücksgrenzen.

P Verkehrsfläche (Parkplatz) (PRIVAT)

BAUGESTALTUNGSFESTSETZUNGEN UND DEREN AUSNAHMEN

(Verordnung des Hess. Ministers des Innern zu § 9, Abs. 2 BBauG. GVBl. S. 86 vom 20.6.1961 und § 31 BBauG.)

Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sind durch Böschungen auszugleichen.
Stützmauern für Straßeneinfriedigungen (längs der Straße und seitlich bis zur Gebäudefront) sind nur dann zulässig, wenn sie trotz vorheriger Erdverschiebung technisch notwendig sind.
Die zwingende Höhe von nicht lebenden Straßeneinfriedigungen (auch Stützmauern) beträgt 1 m.
Für Straßeneinfriedigungs-Stützmauern ist ausnahmsweise eine Höhe bis zu 2 m zulässig.
Straßeneinfriedigungen müssen spätestens dann errichtet werden, wenn ihr Fehlen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung durch Gefahr bedroht.
Die mittlere Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten (Talseite).
Ausnahmen sind nur aus wasserwirtschaftlichen Gründen zulässig.
~~Treppe (Kniestock) sind unzulässig.~~
Treppe sind nur zulässig bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und Satteldach. Die Höhe des Treppels darf 0,80 m nicht übersteigen.
U. WAUCHÄCHERN
Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen.
Bei Straßen-Eckgrundstücken und für Gebäudegruppen (mind. 2 Gebäude) sind auch Walmdach-, Flach- und Pultdächer zulässig.
Für Garagengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Dachgaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht länger als 6/10 der zugehörigen Länge der Dachfläche, gemessen in Höhe der Gaupentraufe, sein. Ihre Höhe darf 1,20 m, gemessen von Dachauschnitt bis Traufe, nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaupen-Seitenwände von Giebeln und Grat beträgt 1,50 m, gemessen in Höhe der Gaupentraufe.
Die Dachneigung beträgt bei 2 Vollgeschossen max. 30° bei 1 Vollgeschoß max. 50°.
DACHLÄNGEN BIS MAX. 40% D. DACHLÄNGEN ZULÄSSIG, MÜSSEN WAND DER DACHGAUBE IST MIN. 0,50 M V. D. AUSSENWAND DES GEBÄUDES ZURÜCKZUZIEHEN.
AUSNAHMEN DER STADTBAULICHEN FESTSETZUNGEN:
Die Hausstellung und Ausrichtung richtet sich nach der Planfestsetzung. Jedoch können auch Hausgruppen (mind. zwei) um 90° gedreht werden.
Bei Eckgrundstücken kann die Hausstellung unabhängig von der Nachbarbebauung gewählt werden.
Sonstige Ausnahmen richten sich nach der BauNVO.

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 4 BBauG.):

Auf den Grundstücken darf nur 1 Hauptgebäude und 1 Garagengebäude errichtet werden. Sonstige Gebäude sind unzulässig. (§ 22, Abs. 1 der Hess. Bauordnung - HBO - vom 6.7.1957 GVBl. S. 101).
Vorgärten sind nur als Zugang, Zufahrt und Grünfläche nutzbar (§ 24 HBO).
Grenz- und Bauwerksabstände gem. § 25 HBO.
Gemäß Schreiben des Gesundheitsamtes vom 5.5.1960, Az.: Dr.Ho/N. muß bei Weiterernutzung der im Baugebiet liegenden Quelle eine Warnungstafel mit der Aufschrift "Kein Trinkwasser" angebracht werden.

H I N W E I S E : (§ 9 Abs. 4 u. 6, § 10 u. § 2 Abs. 9 BBauG.)

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene Festsetzungen auf Grund von Sondergesetzen nehmen an der Rechtsverbindlichkeit des Planes nicht teil. Gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf Grund ihres Satzungscharakters keine Rechtsmittel gegeben.
Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung des Planes besteht kein Anspruch.
Fehlende Angaben oder Darlegungen in der Begründung üben keinen Einfluss auf die Planrechtswirksamkeit aus.

Ä N D E R U N G E N . (§ 13 BBauG.)

VERFAHRENSLEGENDE:

RESCHLOSSEN ALS SATZUNG AUFGRUND DES § 5 DER HESS. GEMEINDEORDNUNG (HGO.) IN D. FASSUNG VOM 1. JULI 60 (GVBL. S. 103) UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG.) VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG NIEDER-MODAU VOM 9. Juli 1964 NIEDER-MODAU, DEN 8. Sept. 1964

GEM. NACHT AUFORDERUNG
GEM. NACHT DURCH DEN RE-
GIERUNGSPRÄSIDENTEN IN
DARNSTADT MIT VERBÜNDUNG
DEN

W. K. K.
BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN UND SEINE SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG HABEN NACH DER GENEHMIGUNG DES PLANES IN DER ZEIT VOM 10.7.64 BIS 10.10.64 GEM. § 12 BBAUG. ZU JEDERMANN'S EINSICHT IN Nieder-Modau ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES PLANES, DER ORT UND DIE DAUER DER AUSLEGGUNG WURDEN AM 1.9.64 IN Nieder-Modau ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.10.64 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Nieder-Modau DEN 15.10.1964
W. K. K.
BÜRGERMEISTER



Genehmigt

mit Vfg. vom 25.5.1965
Az. III/8 b-61 d 04/01
Darmstadt, den 25.5.1965
Regierungspräsident
im Auftrag



W. K. K.

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE

NIEDER-MODAU

FÜR DAS BAUGEBIET „ WESTLICH DER L.I.O. 3099 "

(GEM. §§ 12,8-12,30 BBAUG.-BUNDESBAUGESETZ VOM 23.6.1960 BGBl. I S. 341)



ANL. 5. BLATT SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG VOM 13. 1963

8. Sept. 1964

W. K. K.