



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 sowie (3) BauGB)
  - MI** Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2
  - WH** Wandhöhe gemäß §6 (4) HBO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Fläche
  - g** geschlossene Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)
  - ▨** Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)
  - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bestimmung gemäß Pkt. 5.4 der textlichen Festsetzungen.
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume I + II Ordnung
- Sonstige Planzeichen
  - SD** Satteldach (Dachneigung zw. 45° - 50°)
  - Hauptfirstrichtung
  - Grundstücksgrenze (unverbindliche Darstellung)
  - D** Einzeldenkmal
  - denkmalgeschützter Gesamtbereich
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - ┌ 4 ┐** maximal zulässige Einfahrtsbreite in m

**Textliche Festsetzungen**

**Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 

Im Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO sind nach §1 (5) und (6) BauNVO die in §6 (2) Nr.5, 6, 7, 8 BauNVO und die in §6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 

Höhe baulicher Anlagen:  
Ist im Bebauungsplan eine Wandhöhe angegeben, so ist der nächstliegende im Plan festgesetzte Bezugspunkt maßgebend.  
Die Wandhöhe ist gemäß den Festsetzungen des §6 (4) Satz 2 HBO zu berechnen.
- Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr.2 und 4 BauGB i.V.m. §12 (6) BauNVO)
 

Gemäß §12 (6) BauNVO wird die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen im Bereich der privaten Grünflächen ausgeschlossen. Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal anzuwenden.
- Nebenanlagen, Freizeite, Terrassen und Schwimmbäder (§9 (1) Nr.2 und 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)
 

Durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie durch Freizeite, Terrassen und Schwimmbäder dürfen nur maximal 15% der privaten Grünflächen versiegelt werden. Die Zuweisungen sind hierauf anzurechnen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 BauGB)
  - Pflege der Grundstücke (§9 (1) Nr.20 BauGB)
 

Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans untersagt.
  - Erhalt vorhandener Bäume (§9 (1) Nr.25b BauGB)
 

Die vorhandenen heimischen standortgerechten Bäume sowie die vorhandenen Kastanien- und Walnussbäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind ortstypische und standortgerechte Hochstämme laut Pflanzenliste "Baumarten" oder Pflanzen der gleichen Art nachzupflanzen.
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr.25a BauGB)
 

Auf den Grundstücksflächen sind die vorhandenen standortfremden Gehölze sukzessive durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Hierzu gehören insbesondere die Sträucher der Pflanzliste Einfriedung und die in den beiden folgenden Tabellen genannten Baum- und Straucharten. Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

**Pflanzliste Baumarten: STU. 14-16 cm**

Eberesche	Sorbus aucuparia	Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre	Weiß-Birke	Betula pendula
Feldulme	Ulmus carpinifolia	Wildpappel	Malus sylvestris
Flatterulme	Ulmus laevis	Wildbirne	Pyrus communis
Hainbuche	Carpinus betulus	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Prunus padus	Winterlinde	Tilia cordata
Robuche	Fagus sylvatica		

**Pflanzliste Straucharten: 2xv 60-100 cm**

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	Kornelkirsche	Cornus mas
Brombeere	Rubus fruticosus	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Feldrose	Rosa arvensis	Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hassel	Corylus avellana	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Himbeere	Rubus idaeus	Salweide	Salix caprea
Hundsrose	Rosa canina		

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)
 

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Nidda und zum Bürgerhaus hin sind die vorhandenen nicht standortgerechten Gehölze (insbesondere Fichten - Picea abies) sukzessive durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Es sind bevorzugt Arten der folgenden Liste (Pflanzliste Einfriedung) in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Pflanzliste Einfriedung: 2xv 60-100 cm

Eingrifflicher Weidorn	Crataegus monogyna	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa
Hassel	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Traubeneiche	Prunus padus
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus		

**Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB / §87 HBO)**

- Dach, Dachaufbauten
  - Dachgauben dürfen max. 1,50 m breit sein und das Maß von 1/3 bezogen auf die Gebäudelänge nicht überschreiten (die Skizze ist Bestandteil der Satzung).
 

$\leq 1,5m$   $\leq 1,5m$   $\Sigma: \leq 1/3 a$

$\geq 1,5m$   $\leq 1,5m$   $\leq 1,5m$

SATTELDACHGAUBE
  - Zwerchhäuser sind nur im Bereich der zurückliegenden Scheune oder Scheunensatzgebäude wie auch an sonstigen hofparallelen Nebengebäuden zulässig. Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig; ihre Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Pro Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
  - Als Dacheindeckung ist nur ziegelrotes Material zulässig (vorzugsweise Tonziegel). Naturschiefer oder Holzschindeln sind in begründbaren Einzelfällen zulässig.
  - Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem Neigungswinkel von 45° AT bis 50° AT auszubilden.
- Abstandsflächen
 

Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß §§6 und 7 HBO sind dort wo Baulinien festgesetzt sind grundsätzlich zulässig, bei festgesetzten Baugrenzen können sie in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.
- Einfriedungen
 

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Nidda hin sind nur Holzzäune bis 1,5 m Höhe mit senkrechter Lattung zulässig. Die Zäune dürfen höchstens bis 10 cm über Bodenoberfläche herunterreichen. Massive Sockel und sonstige geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen können zudem aus den in der Pflanzliste Einfriedung genannten Arten gebildet werden. Mauern sind als Einfriedungen privater Grünflächen unzulässig.
- Wege, Aufenthaltsflächen und Stellplätze
  - Im Bereich der privaten Grünflächen sind Wege nur mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, wie Rasenpflaster, Rasengitter und wassergebundene Decke.
  - Für die befestigten Flächen sind stark bodenversiegelnde Maßnahmen (wie z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig. Die Befestigung der Flächen darf die für die Funktion erforderliche Breite bzw. Tiefe nicht überschreiten. Der Belag der Höfe und Terrassen ist mit Pflaster herzustellen, die entstehenden Pflasterfugen dürfen nicht versiegelt werden.
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltbeläge und Pflasterbeläge mit geschlossenen Fugen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen
  - Ausragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der zugeordneten Hauswand einnehmen.
  - Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.

**Teil C: Hinweise**

- Denkmalschutz
 

Den Belangen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen (denkmalgeschützter Gesamtbereich).
- Bodendenkmäler
 

Bodendenkmäler sind gemäß §20 HDSchG zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Wasserver- und -entsorgung
  - Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert. Bezüglich der Verwertung von Oberflächenwasser ist der §51 (3) HWG zu beachten.
  - Der Löschwasserbedarf von 800 l/min ist im Bebauungsplangebiet gewährleistet.
- Geltungsbereich und Größe
 

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an die Nidda, im Westen an die Hauptstraße L3187, im Norden an das vorhandene Bürgerhaus/Rathaus und im Süden an die historische wertvolle Hofraite "Fronhof". Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches:  
Flur 1, Fl.st.nr. 225/2, 231/2, 232/2, 233/2, 234/2, 239/4, 240/1, 240/2, 241, 242, 243/1, 245/1, 245/4, 245/5, 245/6, 247/2, 247/3, 247/4, 249/3, 252, 255/1, 257/1, 258/1, 259, 260/1, 262/1, 263/1, 264/1, 264/2, 265, 266, 516/5, 516/6, 525, 526  
Die Größe des Gesamtgebietes beträgt ca. 1,6 ha.
- Alltasten
 

Im Planungsgebiet sind Alltasten bzw. alltastenverdächtige Flächen nicht bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen dennoch Alltasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist gemäß §19 AltlastenG umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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

Ort: Niddatal Datum: 18.01.01

(Siegel) Dr. H. H. H. (Katasteramt)

Aufstellungsbeschuß  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 16.10.1997 beschlossen.

Der Beschuß wurde gem. §2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr.44 vom 31.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Niddatal, Datum: 25.01.01

(Siegel) Dr. H. H. H. (Erster Stadtrat)

Bürgerbeteiligung  
Die Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB wurde am 23.04.1998 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr.15 vom 09.04.1998 bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. §3 (2) BauGB am 10.11.1999 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. §3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 11 vom 17.03.2000.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 (2) BauGB vom 03.04.2000 bis einschließlich 12.05.2000.

Niddatal, Datum: 25.01.01

(Siegel) Dr. H. H. H. (Erster Stadtrat)

Satzungsbeschuß  
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 11.12.2000 gem. §10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal, Datum: 25.01.01

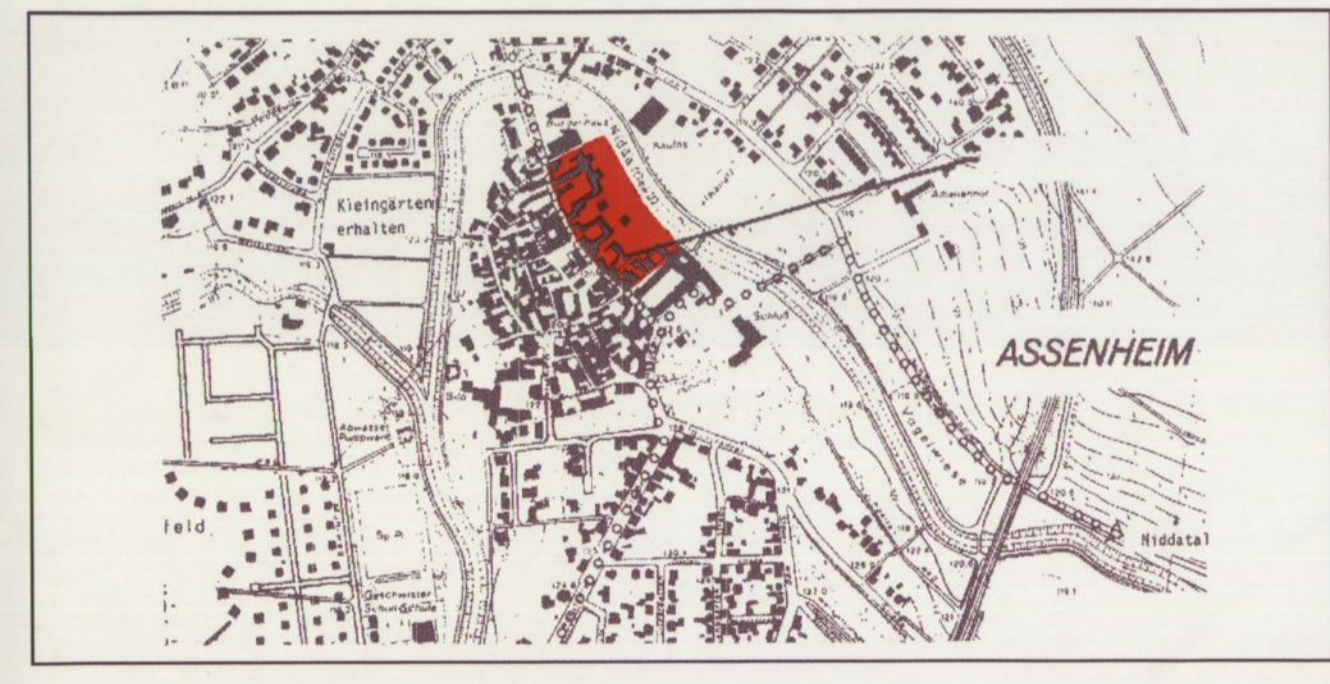
(Siegel) Dr. H. H. H. (Erster Stadtrat)

Bekanntmachung  
Der Beschuß des Bebauungsplanes wurde gem. §10 (3) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, Datum: 25.01.01

(Siegel) Dr. H. H. H. (Erster Stadtrat)



**Stadt Niddatal-Assenheim  
Wetteraukreis  
BEBAUUNGSPLAN A 12  
"zwischen Hauptstraße und Nidda"**

**Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyll und Weyll**  
Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
Rollingergasse 1 Mühlstraße 43  
65432 Flörsheim am Main 63741 Aschaffenburg  
Tel: 06145/2066 Fax: 06021/411198  
fax: 06145/53275 fax: 06021/450998

Ausfertigung	Datum	Geändert	Gez.	Ges.
	18.12.2000		Tr	