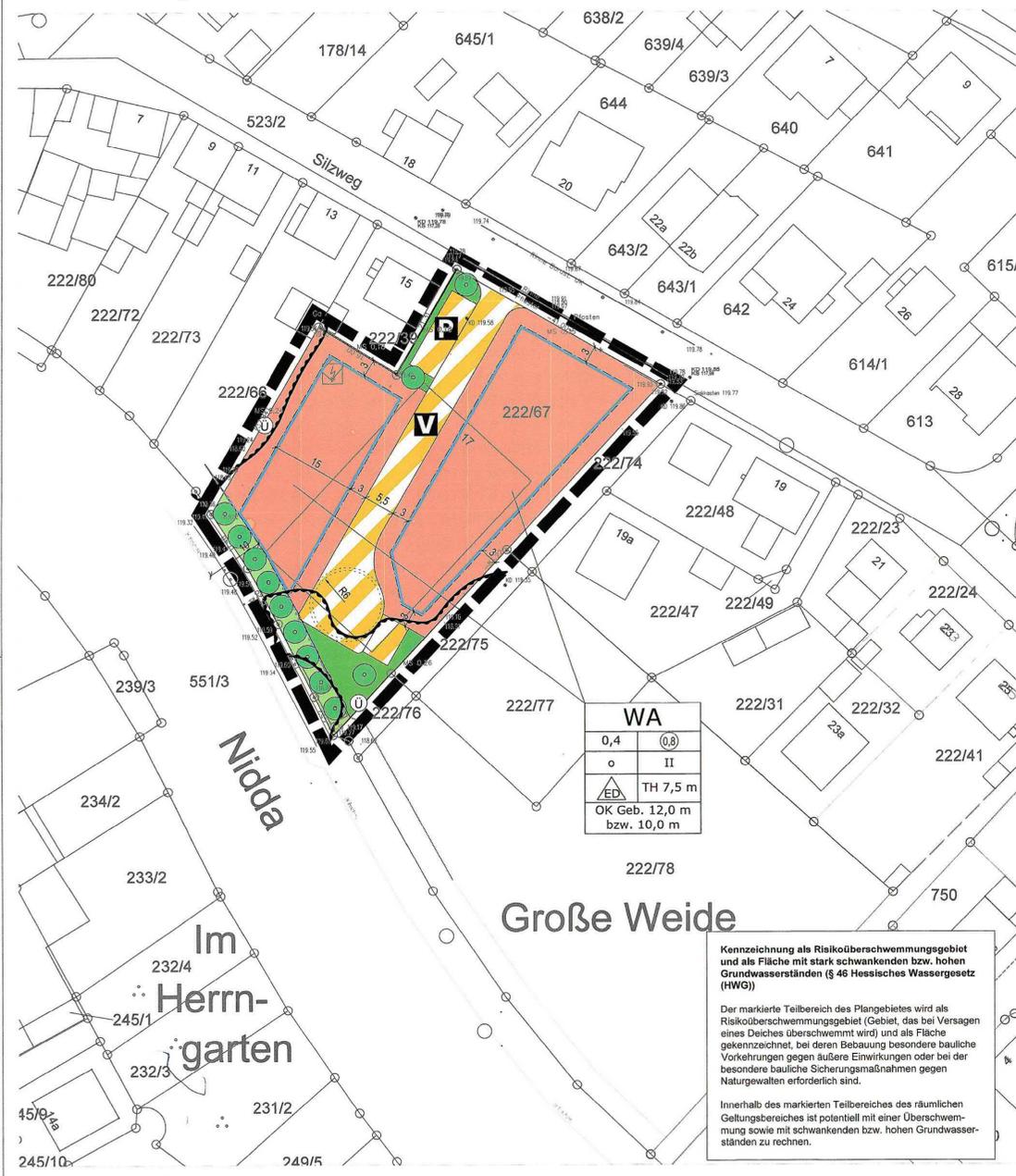


Planzeichnung



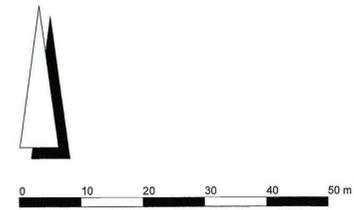
Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen (§ 46 Hessisches Wassergesetz (HWG))

Der markierte Teilbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Innerhalb des markierten Teilbereiches des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- FLUR 1 Flurnummer
- 222/67 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Mai 2017)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- hier: Risikoüberschwemmungsgebiet HQextrem - Wassertiefe 1-50 cm

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Laubbäume
- Gewässerrandabstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Dorn-Assenheimer Straße und Nidda“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Dorn-Assenheimer Straße und Nidda“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) beträgt bei geneigten Dächern 12,0 m sowie bei Flachdächern (DN bis max. 5°) 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
 - Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei geneigten Dächern 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der Außenwand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).
 - Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Fahrhahnenberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Bauteile oder Gebäudeteile um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5m sind. Die nach Landesrecht zu wählenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.
 - Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 50% der jeweiligen Traufhöhe zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. erschließender Verkehrsfläche und Gebäude.
 - Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist im Bereich der Vorgärten die Errichtung von max. drei Stellplätzen zulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen

Bei Hochwasserführung der Nidda liegen die Wasserspiegellagen im Bereich des Plangebiets bei HQ100 auf 119,09 m ÜNNH und bei HQExtrem auf 119,36 m ÜNNH. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden.
Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Stellplatzsatzung**
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG). Eine ggf. vorgesehene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Nidda bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind rechtzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
 - Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Errichtung von Doppelhäusern**
Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.
- Artenlisten (Auswahl)**

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
Acer campestre 'Etrijk' - Feldahorn Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne
Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde
Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150
Amelanchier ovalis - Felsenbirne Cornus sanguinea - Hartriegel
Berberis vulgaris - Berberitze Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuchen Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus mas - Kornelkirsche Rosa glauca - Essigrose
Rosa canina - Hundsröse Rosa rubiginosa - Weinrose

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 28.03.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.02.2018 bis einschließlich 21.03.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Stadt Niddatal, den 08.06.2018


Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.06.2018

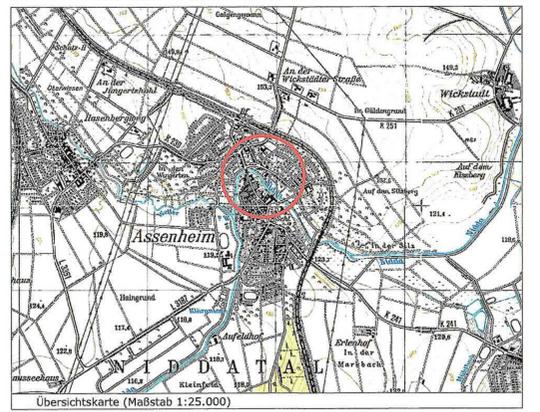
Stadt Niddatal, den 19.06.2018


Bürgermeister



Stadt Niddatal Stadtteil Assenheim

Bebauungsplan 2. Änderung A 10
"Zwischen Dorn-Assenheimer-Straße und Nidda"



Satzung	
Stand:	31.01.2018 11.04.2018
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Ad. / Schl.
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan|ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alle Brautereiföhrer, Leihgerätem Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0661 / 87 73 634-0 / Fax. 0661 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com