



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

Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Friedberg, den 1995

Alte R

**BEBAUUNGSPLAN A 1
"AM AMALIENGARTEN/BIENGARTEN"**

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Geschosflächenzahl	1		2		3		4	
			WA	II	MI	II	MD	II	SO EINKAUF	I
Grundflächenzahl			0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
Bauweise	Dachform		o	SD	o	SD	o	SD	o	SD

- BAUPLANRECHTLICHE NUTZUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)
- In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.
 - In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den als „Dorfgebiete (MD)“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 2 Nr. 4, 8 und 9 sowie die in § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig; das gilt auch für Massentierhaltungen (Schweine, Geflügel) in gewerblich genutzten Großbetrieben.
 - In den „Allgemeinen Wohngebieten“, „Mischgebieten“ und „Dorfgebieten“ sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Diskotheken und Spielotheken sind gemäß § 1 (9) BauNVO in allen Baugebieten ausgeschlossen.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden (sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist) für die Baugebiete die folgenden maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:
- ... Traufhöhe bei I Geschöf max. 4,50 Meter
 - ... Traufhöhe bei II Geschossen max. 6,50 Meter
- Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom tafelseitigen Anschnitt des gewachsenen Bodens.
- 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Festsetzung A 4.1). Die Baumscheibengröße muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumgröße der zu pflanzenden Bäume darf 20 bis 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe nicht unterschreiten.
 - Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Schotterterrassen).
 - GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Entlang der Verkehrsflächen und zur Gliederung der Baugebiete werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen:
- | | |
|--------------|--------------------------|
| Bäume: | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Fraxinus excelsior |
| Esche | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Fagus sylvatica |
| Rotbuche | Acer platanoides |
| Spitzahorn | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Tilia cordata |
| Winterlinde | höchststämmige Obstbäume |
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Sträucher: | Viburnum opulus |
| Gewöhnlicher Schneeball | Corylus avellana |
| Haselnuß | Rosa canina |
| Hundsrose | Cornus mas |
| Kornelkirsche | Ligustrum vulgare |
| Liguster | Eucosymus europaeus |
| Pflehühütchen | Cornus sanguinea |
| Roter Hartriegel | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | Crataegus laevigata |
| Zweigfingiger Weißdorn | |
- Kletter- und Rankpflanzen:
- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Clematis | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- Pro 20 m² ist ein Laubbaum und pro 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Die Pflanzflächen dürfen nicht gedüngt und nicht mit Bioziden behandelt werden. Alle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gleichzeitig als private Grünfläche festgesetzt, also dem privaten Eigentum zugeordnet.
- Zusammenhängende, geschlossene Außenwände von mehr als 50 m² Fläche sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste A 4.1 zu begrünen. Pro 2 m Außenwandlänge ist eine Pflanze vorzusehen. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sind anzubringen.
 - Pro 100 m² neu versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen sind bei Pflanzungen Gehölze der Pflanzliste A 4.1 zu verwenden.
- 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO**
- 6. DACHGESTALTUNG**
- Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- ...bei eingeschossiger Bauweise 20° - 40°;
 - ...bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 35°.
- Ein Trempel bis max. 0,80 m ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die jeweiligen Haushälften bei Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbung auszugestalten.
- 6. BAUGESTALTUNG**
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellönen zu erfolgen.
- 7. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
- Für die Anlage von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

- 7. EINFRIEDUNGEN**
- Einfriedigungen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit heimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 4.1) zu begrünen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune müssen einen Mindestabstand zum Boden von 15 cm aufweisen.
- An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
- 9. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umplanzen.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 10. BODENFUNDE**
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisrat der Wetteraukreis zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Siedlungsstelle der jüngeren Bronzezeit bekannt. Diese muß vor einer Bauweise untersucht werden, um Quantität und Qualität der Befunde festzustellen.
- 11. BRAUCHWASSER**
- Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Hessische Wassergesetz ist zu beachten (§§ 51 und 55). Das Niederschlagswasser kann auch auf den Grundstücken versickert werden, sofern dem nicht das HWG entgegensteht. Die Verbote des § 70 HWG sind zu beachten.
- 12. ALLTASTEN**
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 13. GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT**
- Falls Grundstücksabteilungen in der Form vorgenommen werden, daß der Fall „Hinterlieger“ mit einem Grundstück nicht mehr an die Straßentrassenfläche angrenzt, sind zur Sicherung der Erschließung im Teilungsverfahren /Baugenehmigungsverfahren entsprechend Baustellen abzugeben.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90),
 - Hessische Bauordnung (HBO).
- Jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- (Ort) (Datum)
- (Siegel) (Unterschrift)
- Katasteramt
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 18.08.1992 beschlossen.
- Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten vom 18.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
- Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 11.04.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde in den Niddataler Nachrichten vom 29.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 17.02.1997 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 vom 07.03.1997.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.03.1997 bis einschl. 30.04.1997.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 26.02.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.
- Niddatal S.G. 1998 (Datum)
- (Siegel) (Unterschrift) Erster Stadtrat
Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in den Niddataler Nachrichten vom 27.02.1998.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Niddatal 1.10.1998 (Datum)
- (Siegel) (Unterschrift) Erster Stadtrat
Bürgermeister
- Genehmigt am 2. September 1998
AZ: 32-2-CA/1-1-1-1-1-1-1-1-1-1
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Sondergebiet: Einkauf (§ 10 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

SD Satteldach

--- Baugrenze

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

□ Straßenverkehrsflächen

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

■ Fußweg

▲ Ein- bzw. Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⦿ Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

○ Unterirdisch (E=20 kv-Kabel; F=Fernwasserleitung; S=Steuerkabel)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

□ Grünanlage

▨ Verkehrsgrün

□ Spielplatz

▨ Private Grünfläche

□ Schutzpflanzung

□ Grünanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

□ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

○ Anpflanzen von Bäumen

○ Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Flächen für Stellplätze

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT NIDDATAL

**BEBAUUNGSPLAN A 10
„ZWISCHEN DORN-ASSENHEIMER STRASSE UND NIDDA“
MIT EINER TEILBEREICHSÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES A 1
„AM AMALIENGARTEN / BIENGARTEN“**

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET GEZEICHNET MASSTAB DATUM