

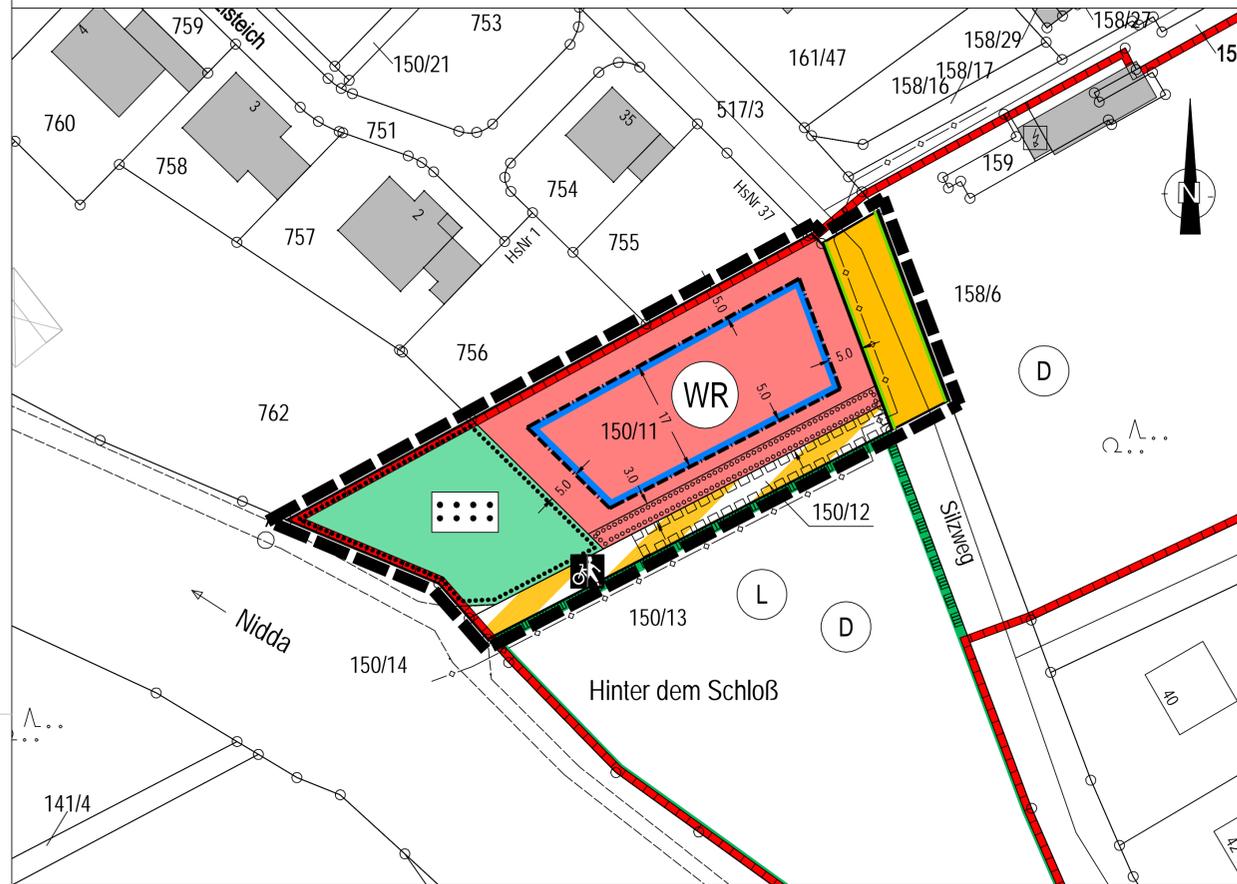


Stadt Niddatal

Bebauungsplan A 11 "Zwischen Silzweg und Nidda"

1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Assenheim, Flur 1, Flurstücke 150/11, 150/12 und 517/3 (tlw.)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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



Baugrenze

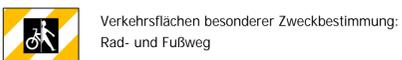
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche: Gehölz

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



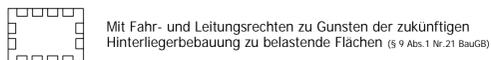
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau"

D Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zukünftigen Hinterliegerbebauung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorh. 20 kV-Kabel

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Traufwandhöhe ³⁾	Firsthöhe ³⁾
WR Reines Wohngebiet ¹⁾	o	0,4	max. 4,5 m	max. 9 m

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die Zahl der Wohnungen ist pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt.

²⁾ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

³⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Tiefergelegene Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Eine Auffüllung über Straßenniveau ist nicht zulässig. Bei Pultdächern ist die niedrigere Höhe als Traufhöhe anzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäude-teile geringfügig (bis zu 1,5 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind und die erforderlichen Abstandsflächen nach HBO eingehalten werden.

2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Wege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

3.2 Die erforderliche Rodung von Bäumen und Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten (vom 01. März bis 30. September) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn während der Brut- und Setzzeiten ist die aufkommende Vegetation ab Mai einmal im Monat zu mulchen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Fläche darf jedoch durch Grundstückszufahrten und -eingänge sowie Stellplätze pro Grundstück bis zu einer Breite von max. 6 m unterbrochen werden. Es sind standortgerechte Gehölze (z.B. der nachfolgenden Liste) zu verwenden.

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feldahorn* (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche* (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obst- und Nussgehölze als Hochstamm.

Sträucher: Berberitze* (*Berberis vulgaris*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn* (*Crataegus spec.*), Liguster* (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen (*Rosa spec.*).

Die mit * gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke angelegt werden.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhalten gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die zulässige Dachneigung wird auf 20 bis 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Flachdächer sind nur für Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund gelten nicht als Trockenmauern und sind somit unzulässig. Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Außenanlagen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l / m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Eine dauerhafte Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse müssen die Kellergeschosse neuer Gebäude druckwasserdicht ausgebildet werden („Weiße Wanne“).

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 16 und 20 HDSchG)
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten „Gesamtanlage Assenheim“. Die Bestimmungen des § 16 HDSchG sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Altlasten
Werden im Zuge von Bodenarbeiten bislang unbekannt organoleptische Auffälligkeiten im Plangebiet angesprochen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, umgehend zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

3. Verwertung von Niederschlagswasser
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III/1-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999, S. 709) enthalten.

4. Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, S. 2352) sind zu befolgen.

5. Grundwasser
Das Baugebiet liegt in der Niddaniederung. Bei einem hundertjährigen Hochwasser ist mit einem Wasserstand von 119,14 m üNN zu rechnen. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des Grundwasserstandes durchzuführen und ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder aufretende Vernichtungsschäden sind ausgeschlossen.

6. Artenschutz
Sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auftreten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmelassung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 26.06.2012 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 48 vom 30.11.2012.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 30.11.2012 durchgeführt.

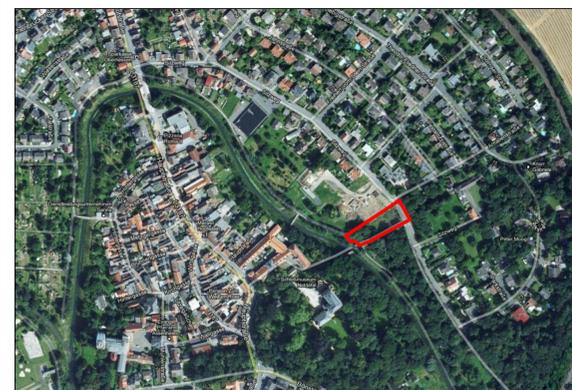
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 48 vom 30.11.2012. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 10.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan am 20.03.2013 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal, den _____
(Datum)  (Unterschrift - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. ___ vom _____. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, den _____
(Datum)  (Unterschrift - Bürgermeister)



Lageplan (Luftbild: Google Maps)

STADT NIDDATAL

Bebauungsplan A 11

"Zwischen Silzweg und Nidda" 1. Änderung und Erweiterung

Maßstab: 1:500
Planstand: Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2013
Gez.: us
Plan-Nr.: 3.0



Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info
Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80