



Stadt Niddatal

Bebauungsplan A II "Zwischen Silzweg und Nidda"

Gemarkung Assenheim, Flur I, Flurstücke 150/17, 150/18, 150/19 und 150/20.



PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB - § 1 bis 11 BauVO)	
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 12 und 23 BauVO)	
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze (4)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	
	Versorgungsfläche: Gaszweig / Pumpstation
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	Öffentliche Grünflächen
	Grünanlage
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)	
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Anpflanzen: Bäume und Sträucher
	Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Vorgeschriebene Firstrichtung
Hinweise	
	Vorsicht Grundstücksteilung
	20kV-Kabel
	Gebäude Bestand
	Abriß geplant
	Trafostation

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen			
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Traufhöhe in m ²	max. Firsthöhe in m ²		
WR Reines Wohngebiet ¹⁾ (§ 3 BauVO)		II	0,4	0,8	4,5	9

- Die Zahl der Wohnungen ist pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt. Im Fall der Errichtung von Doppelhäusern reduziert sich die Zahl der Wohnungen auf 1 pro Doppelhaushälfte. Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrhinrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Messung ist nicht zulässig.

DNF-Datell vom 23.12.04
 Aufstellung vom 2.10.2002
 Gegen: Assenheim
 Sitzung:
 Erstellt durch:
 Dipl.-Ing. Werner Schürer
 Dipl.-Ing. Werner Volmer
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Straßener Straße 4
 61169 Frankfurt am Main, 7145-20
 E-Mail: vermessung@mitberschuerer-volmer.de

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

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)**
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile 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.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig.

3. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anlage jeglicher Zugangs- oder Zufahrtsmöglichkeiten zwischen den Grundstücken 150/4, 150/5 und 150/6 und der neuen Erschließungsstraße bzw. der beplanten Böschung ist nicht zulässig.

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

4.1 Die Flächen der öffentlichen Grünanlage sind als zweischürige Frisch-/ Feuchtwiese anzulegen. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen, die zweite Mahd erfolgt in der 1. Septemberhälfte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nicht standortgerechte Nadelgehölze sind zu entfernen. Die Anwendung von Dünger und Bioziden ist nicht zulässig.

4.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Gehölze folgender Auswahlliste zu verwenden:

Laubbäume: (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm): Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus padus (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide).

Sträucher: (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix cinerea (Grauweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Viburnum opulus (Schneeball).

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 17 Bäume zu pflanzen. Entlang des Südrandes der Fläche ist ein 3 m breiter Streifen flächig mit einer Baumhecke zu bepflanzen. Dabei sind pro 20 m² ein Baum und pro 2 m² ein Strauch zu pflanzen. Auf der festgesetzten Straßenböschung ist eine zweireihige Hecke anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

4.4 Das Gebäude auf dem Flurstück 150/19 ist zu entfernen und die Fläche als Grünland anzulegen (vgl. Festsetzung 4.1).

4.5 Die erforderliche Rodung von Bäumen und Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (vom 15. März bis 1. August) zu erfolgen. Sofern der Baubeginn innerhalb der Vegetationsperiode erfolgt, ist das Gelände mindestens 1 Woche vor Beginn der Baumaßnahmen zu mähen.

4.6 Zur Straßenbeleuchtung sind nur Natriumniederdruckdampfleuchten zugelassen. Es wird empfohlen, diese Leuchten auch für die Außenbeleuchtung der Wohnhäuser zu verwenden.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (z.B. der nachfolgenden Liste).

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), Mehlbeere (Sorbus aria), Wildbirne (Pyrus pyrastris), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Obst- und Nussgehölze als Hochstamm.

Sträucher: Berberitze* (Berberis vulgaris), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hartriege (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.

6. 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. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Sonstiger vorhandener Bewuchs ist zu schonen; bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen (insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen) zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 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. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken.

2. **Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländespüngen. 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 umplanzen.

3. **Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Befestigte Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitriffelpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zugewegene oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 20 l pro m² projizierter Dachfläche betragen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse müssen die Kellergeschosse neuer Gebäude druckwasserdicht ausgebildet werden („Weiße Wanne“).

D. Hinweise und Empfehlungen

1. **Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**
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. **Dach- und Fassadenbegrünung**
Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

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

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 (StAnz. 48/1984, S. 2352) sind zu befolgen.

5. **Grundwasser**
Das Baugebiet liegt in der Niddaniederung. Im Zusammenhang mit der Wasserführung des Fließgewässers muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des Grundwasserstandes durchzuführen und ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entscheidungen für zusätzliche Aufwendungen oder auftretende Vernichtungsschäden sind ausgeschlossen.

6. **Verwertung und Versickerung 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/-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1998, S. 709) enthalten. Für die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurbestand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist.

Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden. Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 21.01.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 5 vom 31.01.2003.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.03.2005.

Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 18.01.2008).

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 19.04.2005 bis 04.05.2005 durchgeführt. Die Art und Weise der Beteiligung wurde in den Niddataler Nachrichten Nr. 14 vom 08.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 19.07.2005 beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 1/2 vom 11.01.2008. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung erfolgte vom 21.01.2008 bis einschließlich 22.02.2008.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan am 19.06.2008 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Niddatal (Datum) (Unterschrift - Bürgermeister)

(Siegel) (Unterschrift - Bürgermeister)

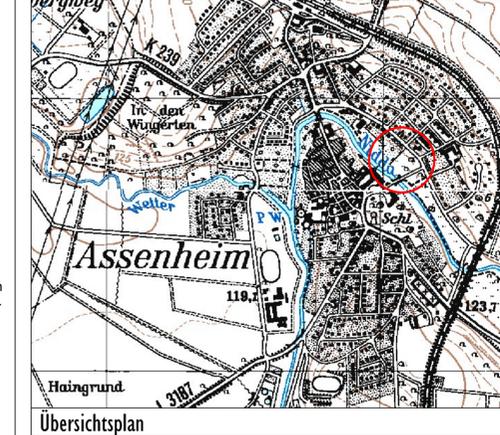
Der Magistrat der Stadt Niddatal (Datum) (Unterschrift - Bürgermeister)

(Siegel) (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.

Der Magistrat der Stadt Niddatal (Datum) (Unterschrift - Bürgermeister)

(Siegel) (Unterschrift - Bürgermeister)



STADT NIDDATAL

Bebauungsplan A II

"Zwischen Silzweg und Nidda"

Maßstab: 1:500 Datum: Satzungsbeschluss vom 19. Juni 2008 Gez.: us
Proj.-Nr.: 05/02 Plan-Nr.: 3,0

Büro für Umwelt- und Stadtplanung
Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)

Im Erlengrund 27 35510 Birtzbach Tel.: 0 40 33 / 7 44 54 -12 Fax: 0 40 33 / 7 44 54 -10