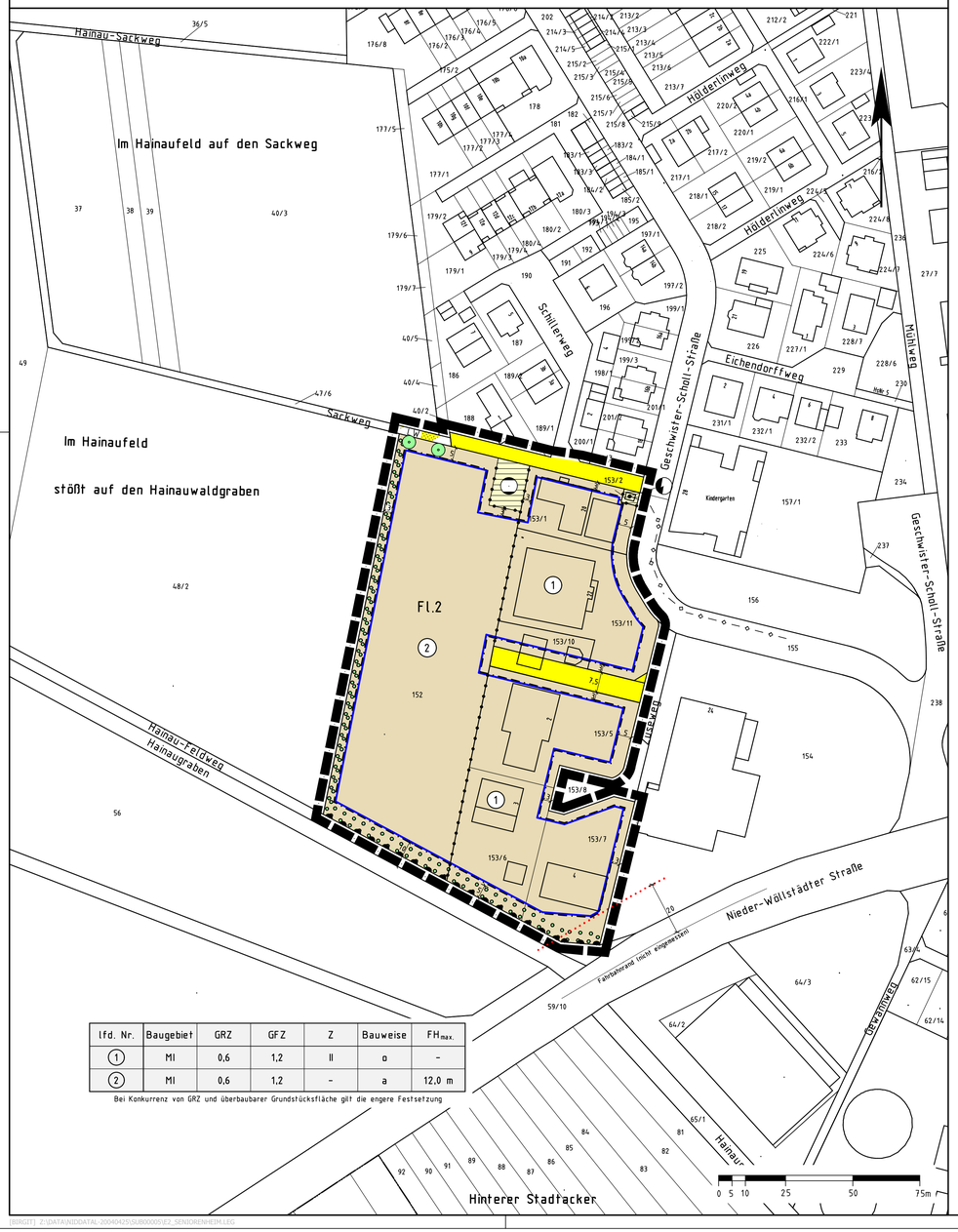
Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim

Bebauungsplan A 14 "Seniorenheim"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	$FH_{max.}$
1	MI	0,6	1,2	II	o	-
2	MI	0,6	1,2	-	a	12,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 2 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 152 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 MI — Mischgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.2 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über natürlichem Gelände; hier:

1.2.2.5 $FH_{max.}$ — Firsthöhe (Darüber hinaus gehende technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsschächte u.ä. sind zulässig)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.2 o — offene Bauweise

1.2.3.3 a — abweichende Bauweise: In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitl. Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.3.1 LW — Landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung sowie für Ablagerungen

1.2.5.1 Zweckbestimmung Gas

1.2.5.2 Zweckbestimmung Elektrizität

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.5.1)

1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.5.3)

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.2 Bauverbotszone (vgl. 5.4)

1.2.7.3 20 kV-Kabel der ovag Netz AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – auch als Ausnahme – sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO gilt: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG unzulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen), sofern wasserwirtschaftliche Aspekte nicht entgegenstehen.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm). Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1.

2.5.2 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.4 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.5.3 Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume für die Gehölzpflanzung beträgt mind. 30 %. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren zu pflanzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Feuerwehrumfahrten sind unzulässig.

2.5.4 Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus 'Paul Scarlet'	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria / intermedia	- Mehlbeere
Malus div. spec.	- Zierapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gilt: Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Mischgebiet 2 werden xxxx Punkte der städtischen Ökokontomaßnahme Auenprojekt Niederwiesen als Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:

3.1.1 Zulässig sind Satteldächer und (versetzte) Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-45° sowie Flachdächer, sofern sie zu mindestens 30 % extensiv begrünt werden.

3.1.2 Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist grundsätzlich zulässig.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.2 HBO gilt für Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe überschreiten.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO gilt für Einfriedungen:

3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offenen Einfriedungen, die straßenseitig eine Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten dürfen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.3.2 Mülltonen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße nicht sichtbar sind. Container und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

3.4 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO gilt für Grundstücksfreiflächen:

Mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten Ziffer 2.5.4 zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 20 m², ein Strauch 2 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtiche Übernahmen

5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der Verordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/84 S 2352) sind zu beachten.

5.4 § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Verfahrensvermerke:

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.-___.___.
bis einschließlich ___.___.-___.___.

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

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

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 ___.___.-___.___.

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

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

Niddatal, den ___.___._____

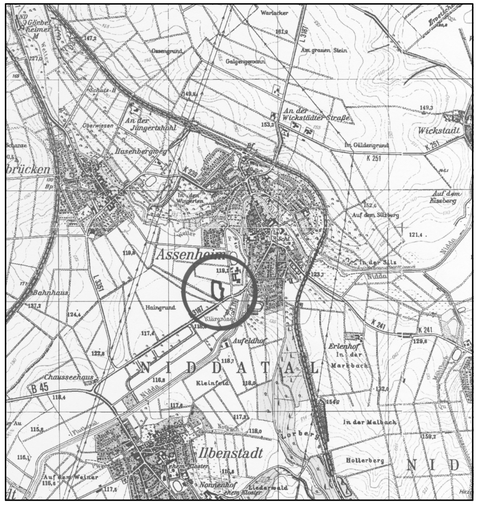
_____
Bürgermeister

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

Niddatal, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)


Assenheim
Ilbenstadt
Wickstadt
Kloppenheim
Nieder-Mockstadt
Unter-Widdersheim
Ober-Widdersheim
Nieder-Wöllstadt
Bad Nauheim
Rockenberg
Echzell
Staden
Gettenau
Berstadt
Gambach
Florstadt
Leidhecken
Stammheim
Bruchenbrücken
Dortelweil
Frankfurt-Bonames
Frankfurt-Berkersheim
Frankfurt-Bergen-Enkheim
Frankfurt-Eschersheim
Frankfurt-Dornbusch
Frankfurt-Eckenheim
Frankfurt-Niederursel
Frankfurt-Seckbach
Frankfurt-Fechenheim
Frankfurt-Riederwald
Frankfurt-Hausen
Frankfurt-Praunheim
Frankfurt-Heddernheim
Frankfurt-Harheim
Frankfurt-Nieder-Erlenbach
Frankfurt-Kalbach
Frankfurt-Bad Vilbel
Frankfurt-Gronau
Frankfurt-Innenstadt
Frankfurt-Sachsenhausen
Frankfurt-Oberrad
Frankfurt-Niederrad
Frankfurt-Schwanheim
Frankfurt-Griesheim
Frankfurt-Rödelheim
Frankfurt-Hadamar
Frankfurt-Höchst
Frankfurt-Unterliederbach
Frankfurt-Sindlingen
Frankfurt-Zeilsheim
Frankfurt-Unterliederbach
Frankfurt-Osthafen
Frankfurt-Westhafen
Frankfurt-Gallus
Frankfurt-Bockenheim
Frankfurt-Westhafen
Frankfurt-Messe
Frankfurt-Ginnheim
Frankfurt-Hausen
Frankfurt-Praunheim
Frankfurt-Heddernheim
Frankfurt-Niederursel
Frankfurt-Eschersheim
Frankfurt-Dornbusch
Frankfurt-Eckenheim