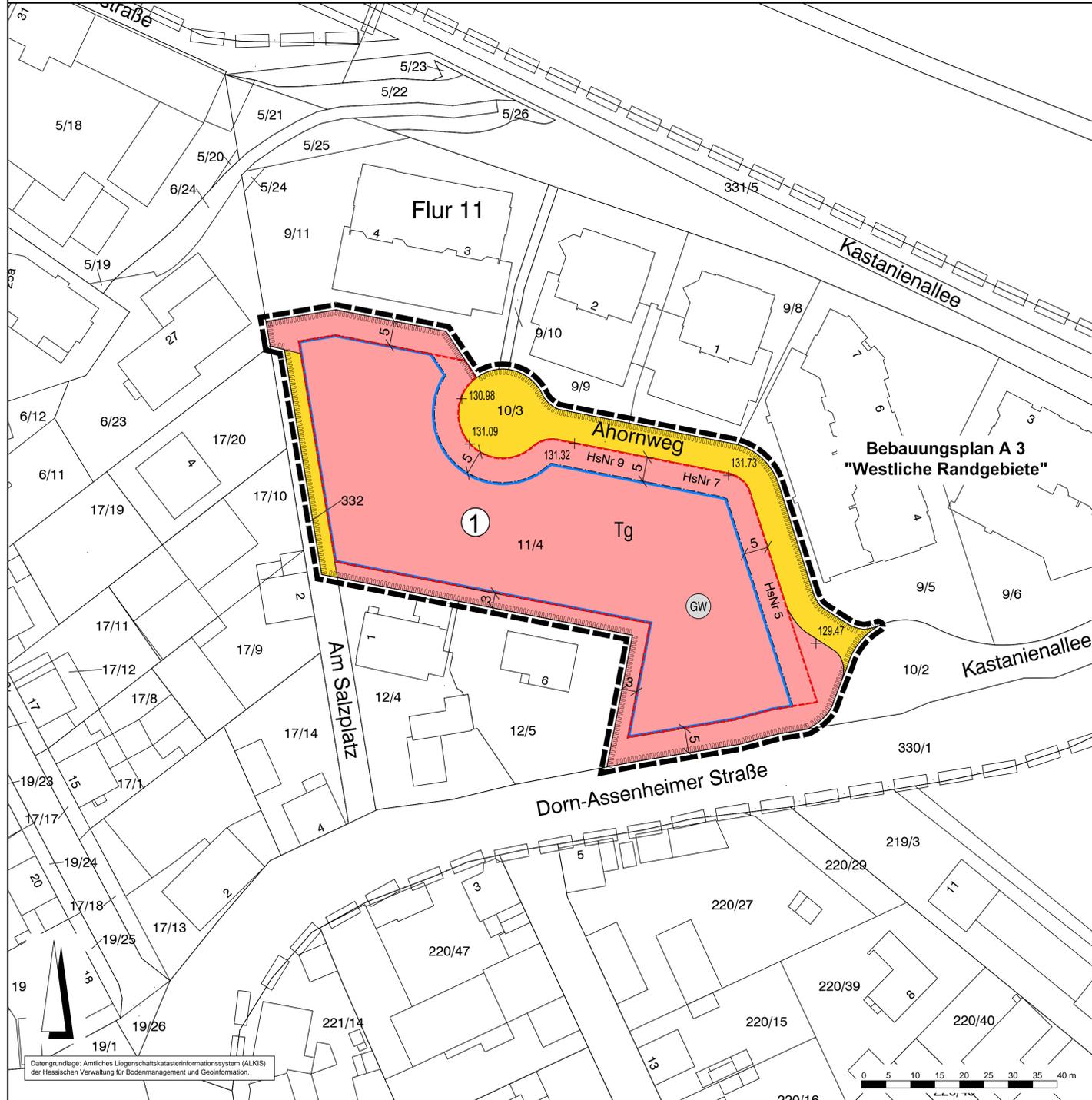


# Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim

## Bebauungsplan A3 "Westliche Randgebiete" 12. Änderung



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 339).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 11
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- Oberkante Gebäude (Eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Tg Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

- 131,09 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NNH)
- 6,4 Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes A3 "Westliche Randgebiete"

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	1,2	III	o	14,0 m

\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tiefergelegte Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Vorbemerkung

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes A3 "Westliche Randgebiete" werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.2.1 Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelfall nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.
- 1.2.2 Oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Fläche zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Wege, oberirdische Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

### 2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 2.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² ungrünierter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Walim- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
- 3.1.1 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. 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 pflanzen.
- 3.1.2 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
In den Baugebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. 20 % dieser Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum / 20 m² oder 1 Strauch / 2 m²).

### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Denkmalschutz (§ 21 HDschG)  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 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.
- 4.2 Verwertung von Niederschlagswasser  
4.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
- 4.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.2.3 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 4.3 Wasserschutzgebiet  
4.3.1 Der Geltungsbereich liegt in der Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 4.3.2 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.
- 4.4 Baugrund/ Grundwasser  
4.4.1 Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen ggf. unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckabgestützt werden. Es wird empfohlen zur Beauftragung eine wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.4.2 Für ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserhaltungen und wegen der möglichen Barrierewirkung von Gebäuden bzw. Gebäudefundamenten gegenüber dem Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.6 Altlasten  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagern oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 03.04.2017  
05.05.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

### 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

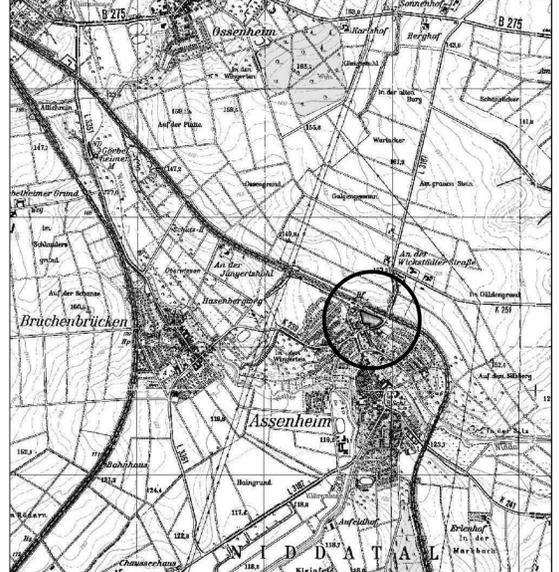
### Rechtskraftvermerk:

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

Niddatal, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 14.03.2017  
16.05.2017

Bearbeiter: Fischer, Roelbing  
CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 500