

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baul. Nutzung	1		2		3	
	WA	II	WA	II	WA	I
Zahl der Vollgeschosse	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,5
Grundflächenzahl	ED	SD	o	SD	ED	SD
Bauweise						

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl

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
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- W Befahrbarer Wohnweg
- Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ▨ Öffentliche Grünflächen
- ▨ Private Grünflächen : Schutzpflanzung

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschlag von Grundstücksgrenzen
- + 6,0 Maßangaben in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Der Landrat des Wetteraukreises
 - Korbterramt -
 Friedberg, den 23.10.1996
H. KR

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 23.04.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Niddataler Nachrichten vom 03.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 30.09.1997 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde in den Niddataler Nachrichten vom 19.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 24.09.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten vom 06.11.1998. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 16.11.1998 bis einschl. 18.12.1998.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.11.2000 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 26.02.2001 (Datum)

(Siegel) *Ger. Dr. Herberich*
 (Unterschrift) *Ger. Dr. Herberich*
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in den Niddataler Nachrichten vom 23.02.2001

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Niddatal 26.02.2001 (Datum)

(Siegel) *Ger. Dr. Herberich*
 (Unterschrift) *Ger. Dr. Herberich*
 Bürgermeister

Hiermit wird amtlich bescheinigt, daß die vorliegende Abschrift in Übereinstimmung mit der vorgeschriebenen Vervielfältigung derart ist, daß sie dem Inhalt nach mit dem Original übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei (behörden) erteilt.
 Niddatal, den 26.02.2001
 Der Magistrat und Bürgermeister
 der Stadt Niddatal
 Hauptstraße 2
 61194 Niddatal
Dr. Müller



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 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 ausgeschlossen.

1.2 In den Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude max. nur 3 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
 „Die Trauthöhe (TH) beträgt max. 7,0 m, taleseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
 „Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 11,0 m; der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte.

3. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ werden folgende Grundstücksgrößen festgesetzt:
 „Mindestgröße 300 m².“

4. STELLPLÄTZE
 Pro Wohnung sind mind. 2 Pkw-Stellplätze auszubauen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
 5.1 Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit autochthonen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu pflegen (Vorschlagsliste):

BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide

STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pro 20 m² der für die Pflanzung vorgesehenen Fläche ist ein Laubbaum, pro 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Die Pflanzstreifen („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

5.2 Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. mit
 Hedera helix Efeu
 Lonicera caprifolium Jellängerjelleber
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen. Mindestens zwei Garagenwände sind ebenfalls zu begrünen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

6.1 Für jeweils 4 private Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 5).

6.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen).

6.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Das Hessische Wassergesetz ist zu beachten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 87 HBO

7. DACHGESTALTUNG
 Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm, Krüppelwalm- und Zeltedächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° - 50° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Ein Dachausbau mit Drempe ist nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig. Im Bereich mit der Kennziffer 2 sind Drempe bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m auch bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.

8. BAUGESTALTUNG
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellönen zu erfolgen.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

10. EINFRIEDUNGEN
 An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken (Pflanzenliste A 5) in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (Pflanzenliste A 5).
 An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.

11. 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 umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE
 Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, an den Magistrat der Stadt Niddatal oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

13. ALTLASTEN
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden aber dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

14. BERGBAU
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Braunkohlenfeld überdeckt. Bergbau ist hier jedoch nach Auskunft des Bergamtes nicht umgegangen.

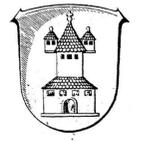
15. HEILQUELLEN- UND TRINKWASSERSCHUTZ
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

16. LÄRMSCHUTZ
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandene Bundesbahnhauptstrecke lärmvorbelastet. Die Grundrisse der Gebäude, die der Bahnstrecke am nächsten liegen, sind deshalb so zu gestalten, daß schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) nur in den von der Bahnstrecke abgewandten Bereichen eingerichtet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen (Schalldämm-Maß R w = 30 - 40 dB (A)). Die Deutsche Bahn AG wird keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernehmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichnverordnung (PlanZV) 90,
 - Hessische Bauordnung (HBO),
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



STADT NIDDATAL
BEBAUUNGSPLAN A 3
„WESTLICHE RANDGEBIETE -
5. ÄNDERUNG“

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
 ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
R.G.	N.G.	1 : 500	Satzung	November 2000