



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Art und Maß der baulichen Nutzung

1	2
WA 2	GEe
0,4	0,8
0,8	1,2
o △ SD	



PLANZEICHEN

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Schutzpflanzung

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßangabe in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 11.12.2000 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 5 vom 02.02.2001.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (1) Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

BÜRGERBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Nr.1 BauGB abgesehen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB gegeben. Die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2001 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 ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 11 vom 16.03.2001. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 26.03.2001 bis einschließlich 04.05.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" am 19.06.2001 gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - 1.Stadtrat)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. .. vom Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Niddatal _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - 1.Stadtrat)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" werden im Geltungsbereich der 2. Änderung ergänzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden 300 m² als Mindestgröße für neue Baugrundstücke festgesetzt.

Die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" sind nach wie vor auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung rechtswirksam.

Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung zusätzlich getroffen:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Falls Grundstücksteilungen vorhanden sind oder in der Form vorgenommen werden, dass der zukünftige "Hinterlieger" mit seinem Grundstück nicht an die Straßenverkehrsanlage angrenzt, sind zur Sicherung der Erschließung nach erfolgter Teilung im Baugenehmigungsverfahren von den "Vorderliegern" entsprechende Baulasten abzugeben.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" wird für das im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet geändert:

6. Dachgestaltung

Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 20° bis 45° festgesetzt. Dabei muss sicher gestellt werden, dass innerhalb eines Baufensters einheitliche Dachneigungen entstehen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung zusätzlich getroffen:

Zisternen

Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist in einem gesonderten Leitungsnetz zu führen, in Zisternen zu sammeln und zu verwerten. Die ausreichende Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierter Dachfläche) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" sind nach wie vor auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung rechtswirksam.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Folgender Hinweis des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" wird für das im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wiefolgt ergänzt:

14. Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets der Provinz Oberhessen. Nach der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 bedürfen Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten in der Schutzzone I ab einer Tiefe von 5 Metern eine Genehmigung.

Folgende Hinweise werden im Geltungsbereich der 2. Änderung zusätzlich aufgenommen:

Hygiene

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung 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 den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-9e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist nach § 5 des Hessischen Altlastengesetzes umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt) als technische Fachbehörde, die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises, der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises oder der Magistrat der Stadt Niddatal zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die übrigen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes I 6 "In der Flur 10" bleiben von der 2. Änderung unberührt.



STADT NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN I 6

"IN DER FLUR 10" 2. ÄNDERUNG

Maßstab: 1:1000 Bearbeitet: us Gezeichnet: us Datum: Juni 2001

**GIS
LANDSCHAFTSPLANUNG
BAULEITPLANUNG**



Ulrich Stüdemann
Diplom-Geograph
E-mail: info@glb-online.de

Konitzky Weg 8
61231 Bad Nauheim
www.glb-online.de

Tel.: 0 60 32 / 92 93 95
Fax: 0 60 32 / 92 93 96
Mobil: 01 78 / 3 11 56 21