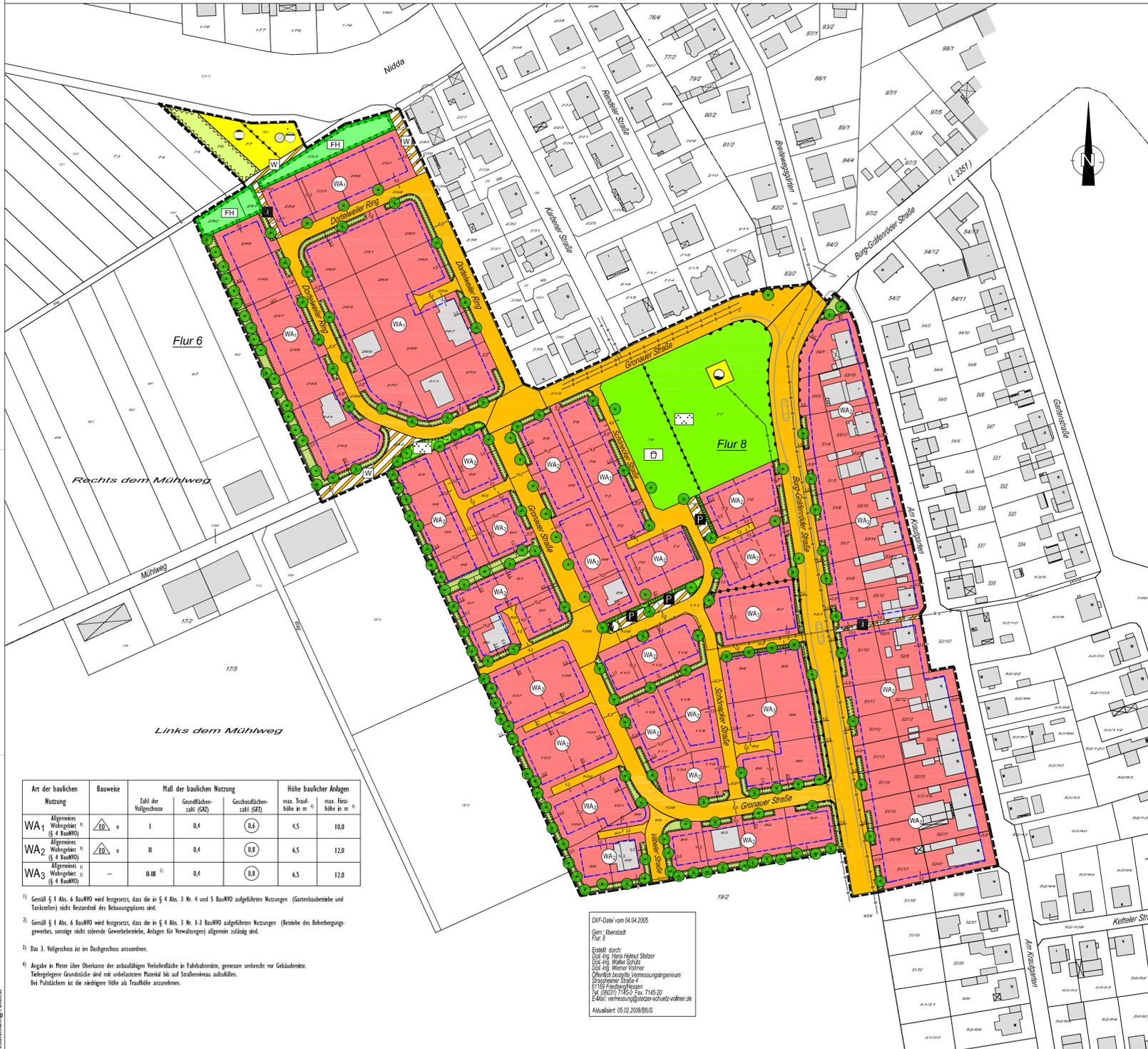




# Stadt Niddatal

## Bebauungsplan I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße" - 2. Änderung



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen max. Traufhöhe in m	max. Firsthöhe in m	
WA <sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	I	0,4	0,6	4,5	10,0
WA <sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	II	0,4	0,8	4,5	12,0
WA <sub>3</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	III	0,4	0,8	4,5	12,0

1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.  
 2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig sind.  
 3) Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
 4) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verlehdachfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Troggelegene Grundstücke sind mit unbelastetem Material bei auf Straßenhöhe aufzufüllen. Bei Flächenhöhen ist die niedrigere Höhe als Straßhöhe anzunehmen.

DXF-Datei vom 04.04.2005  
 Gem. B.-Dienst  
 Plan 8  
 Erstellt durch:  
 DW-Ing. Hans-Hubert Stotzer  
 DW-Ing. Walter Schütz  
 DW-Ing. Werner Volmer  
 Oberhalb besetzte Vermessungspunkte  
 Straßener Straße 4  
 61169 Friedberg/Hessen  
 Tel. 060711 7451 Fax: 7145 20  
 E-Mail: vermessung@stotzer-schuetz-volmer.de  
 Aktualisiert: 05.02.2008/BSL

### PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Öffentliche Parkfläche
- Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Wasser
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flüssiggas
- Pumpwerk Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklung von Feldgehölzen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gebäude Bestand
- Maßangabe in Metern

**HINWEIS:**  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 23.09.2005 wird durch die vorliegende 2. Änderung ersetzt.

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geriffeligt (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.
- Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:  
 Einzelhausgrundstücke 350 m<sup>2</sup>, Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m<sup>2</sup>.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Für je 4 Stellplätze bzw. Garagen ist ein großkröniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (s. Vorschlagsliste A.4).  
 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).  
 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz" ist eine flächendeckende Gehölzpflanzung mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen, wobei ein Baum pro 20 m<sup>2</sup> und ein Strauch pro 2 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen ist. Es gilt ein Dünge- und Biozidverbot. Ein Rückschnitt der Gehölze ist alle 5 Jahre im Herbst durchzuführen. Die randlichen Staudenfluren sind alle 2 Jahre im September zu mähen. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.  
 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Eingriffen (Baugebiete, Verkehrsflächen) zugeordnet.  
 Das verbleibende Defizit von 130.000 Biotopwertpunkten wird der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme "Auenprojekt Niederwiesen, Gemarkung Ibenstadt" vom Okokonto der Stadt Niddatal zugeordnet.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (1 Baum / 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>). Die Pflanzstreifen können für die Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten und Stellplätzen auf einer Breite von insgesamt max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Am Siedlungsrand ist die Bepflanzung durchgängig als zweireihige Gehölzpflanzung herzustellen. Vorschlagsliste:  
 Bäume: Eibenschnecke (Sorbus aucuparia), Steleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Obstgehölze als Hochstamm.  
 Sträucher: Roter Hirtentee (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzdorn (Prunus spinosa).  
 Klettergehölze: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).  
 Ungedieberte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen).

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
 Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Warm- und Putzflächen zuzulassen. Die Dachneigung wird auf 15-45° festgesetzt. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
 An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offene 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. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücksgrenzen entlang der Burg-Gräfenröder-Straße Einfriedungen in einer max. Höhe von 2 m zulässig.  
 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.
- 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 zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum / 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>).

#### C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG i.V.m. § 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 30 l/m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden.

#### D. Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, 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.
- Versickerungsfähigkeit  
 Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich werden überwiegend von Löß und Lößlehm gebildet. Der Untergrund ist als schwach durchlässig zu bezeichnen, so dass von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird.
- Verwertung 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.
- Wasserschutzgebiet  
 Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Ibenstadt. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.  
 Aus Gründen des Trinkwasserschutzes ist für die Errichtung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 50 m von dem öffentlichen Versorgungsbrunnen einzuhalten.
- Altlasten  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altlagierungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### VERFAHENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 24.09.2007 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 15, vom 11.04.2008.

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 (2) Nr. 3 wurde die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 18.04.2008).

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 15 vom 11.04.2008. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 21.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008. Von einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße" am 11.08.2008 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal \_\_\_\_\_ (Datum)

(Siegel) \_\_\_\_\_ (Unterschrift - Bürgermeister)

#### 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 - Bürgermeister)

Übersichtsplan

## STADT NIDDATAL

### Bebauungsplan I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße" - 2. Änderung

Maßstab: 1:1.000 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.08.2008 Proj.-Nr.: 08/N/02 Gez.: US Plan-Nr.: 3.0

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

Im Erlengrund 27 Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12  
 35510 Butzbach Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10  
 u.stuedemann@t-online.de Mobil: 01 60 / 90 35 58 51