

Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).
2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.1.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) beträgt bei geneigten Dächern 12,0 m sowie bei Flachdächern (DN bis max. 5°) 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt
- 2.1.2 Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei geneigten Dächern 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schräglänge zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen mit Dachterrassen).
- 2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,9 maximale Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
 - TH maximale Traufhöhe
 - OK Geb. Oberkante Gebäude

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkplatz
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Privatstraße

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Laubbäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- HTZ Heizungsanlage
- 20 kV-Leitung Bestand
- Höhenskote Planung
- Höhenskote Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 3 **Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1 Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig.
- 3.2 Sichtschutzwälle auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitigen Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.
- 4 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist im Bereich der Vorgärten die Errichtung von max. drei Stellplätzen je Hauseinheit zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront bzw. -flucht.
- C) **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 1 **Stellplatzsatzung**
- Auf die Stellplatzsatzung der Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 2 **Bodendenkmäler**
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag vorerst im **Bereich der Erschließungsstraße** die Maßnahme begleiten und gegebenenfalls auftretende Befunde dokumentieren.
- Sollten bedeutende Reste der bronzezeitlichen Siedlung oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.3 Sofern eine Versicherung nachweislich nicht möglich ist, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zulässig.
- 4 **Heilquellschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellschutzgebietes Bad Nauheim (St.Anz. 48/84, S. 235/2) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellschutzbezirk vom 07.12.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 5 **Nachsorgender Bodenschutz**
- Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um einen Teilbereich eines Basalt-Tagebaues, der als Gemeindeponie verfüllt wurde. Der Standort wird mit der ALTIS-Nr. 440.017.010-000.001 im FIS AG geführt.
- Auf die Nachsorgepflichten gemäß Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen für Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St. Anz. 19/2002 S. 1753 wird hingewiesen.
- 6 **Artenschutz**
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Folgende Vorkehrungen werden vorgeesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:
- Nr. Maßnahme**
- V1 Baustellenbeschränkung nach fachlicher Empfehlung bezüglich § 44 BNatSchG**
Für die Durchführung der Baufälligkeit ist es erforderlich, eine Baustellenregelung zu treffen. Diese dient der Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. der Minimierung von Beeinträchtigungen, insbesondere bezogen auf die Brutvögel und mögliche Verstecke von Fledermäusen. Die Baustellenregelung entspricht dem Verbot des § 39 Abs. 5 BNatSchG, Gehölze zwischen dem 1. März und dem 30. September zu entfernen. Sind die Bauflächen geräumt, können die Bauarbeiten in der Brutzeit fortgesetzt werden.
- V2 Kont rolle der Bestandsgebäude bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit**
So lte der Rückbau der Bestandsgebäude innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist eine vorherige Kontrolle der Gebäude auf Brutaktivitäten von Vögeln durch einen Biologen durchzuführen. Ergoben sich Hinweise auf Niststätten, sind die weiter ren Baumaßnahmen zeitlich mit der UNB abzustimmen.
- V3 Schonender Rückbau**
Beim Rückbau, insbesondere der Dächer, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auf rufen von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schief fernd) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und ein fachkundiger Ökologe oder die UNB zur Klärung des Sachverhal tes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke an den Gebäuden nicht win t ergeei gnet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
- V4 Zaunleichenkontrolle vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen**
Auf Grund der Biotopstruktur ist während der Veget ationsperiode (Aktivitätsphase der Zaunleiche) eine abschließende Kontrolle auf Zaunleichenvorkommen unmittelbar vor der Baufeldräumung durchzuführen. Sofern bei dieser Kontrolle entgegen dem bisherigen Befund Eidechsen aufgefunden werden, ist dies der Nat urschutzbehörde zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 7 **Artenlisten (Auswahl)**
- Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
Acer campestre 'Eisrijk' - Feldahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne
Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde
Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartrie gel
Berberis vulgaris - Berberitze
Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus mas - Kornelkirsche
Rosa glauca - Essigrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.03.2017
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.04.2017
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.09.2018
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018
 - 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 20.11.2018
- 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.

Stadt Niddatal, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

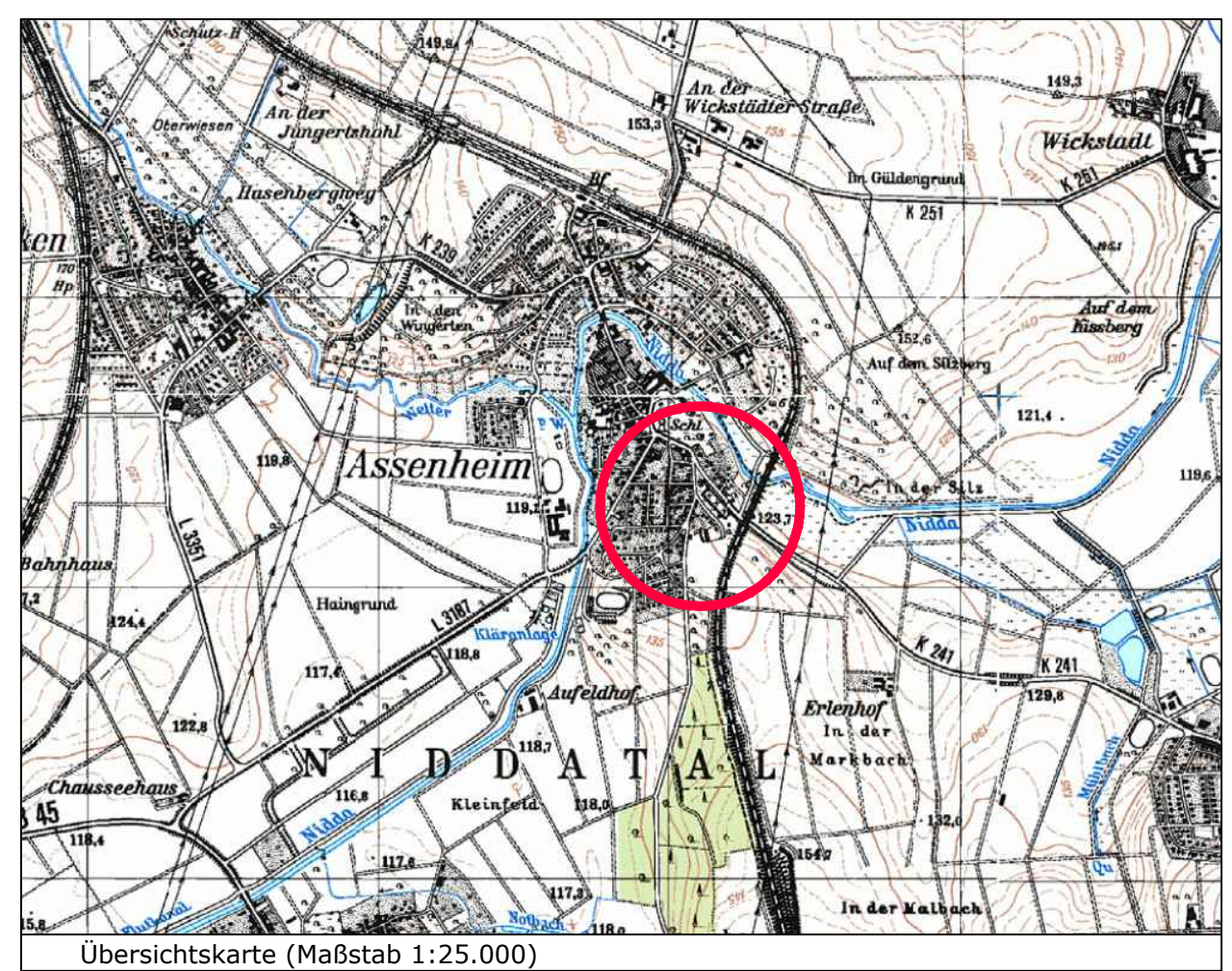
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Stadt Niddatal, den _____

Bürgermeister

Stadt Niddatal Stadtteil Assenheim

Bebauungsplan A 16 "Am Steinweg"



Satzung	
Stand:	07.11.2017 30.01.2018 02.08.2018 18.08.2018 30.10.2018
Bearbeitet:	Schade / Linne
CAD:	Schl.
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

Plan.ES

Eliabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Browserschilde: Ludwigstraße Weg 37 35302 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan.es.com