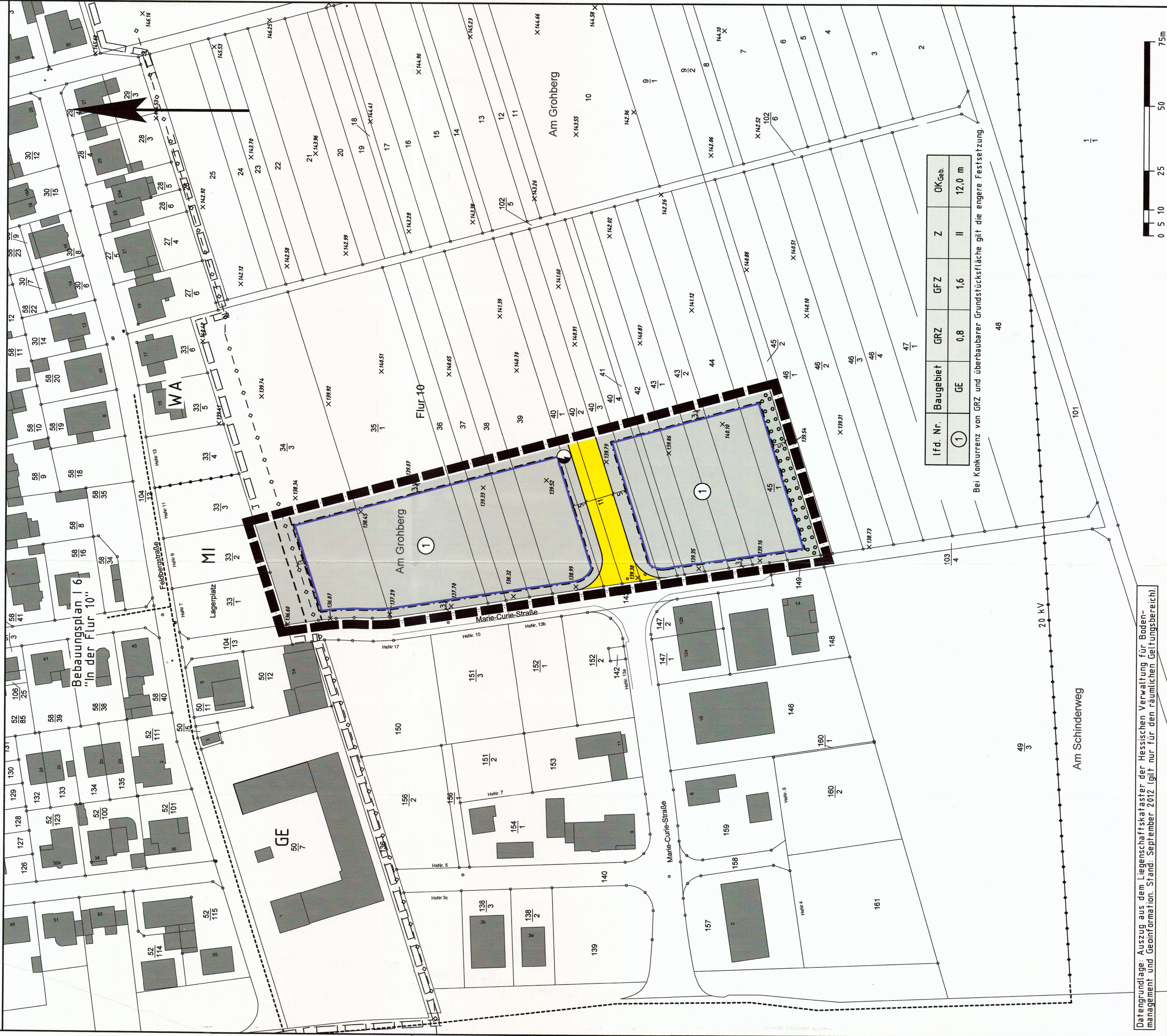


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 9 "Am Schinderweg"

1. Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.12.2012 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO (BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
Planzonenverordnung 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 13.01.2011 (GVBl. I S. 48, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

11	Katastraltypische Darstellungen
11.1	Flurgrenze
11.2	Flurnummer
11.3	Polygonepunkt
11.4	Flurstücksnummer
11.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

12	Platzzeichen
12.1	Art der baulichen Nutzung
12.1.1	Gewerbegebiet
12.2	Maß der baulichen Nutzung
12.2.1	Geschossflächenzahl
12.2.2	Grundflächenzahl
12.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
12.2.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angrenzender Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes, hier:
12.2.4.1	Überkante Gebäude
12.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
12.3.1	Baugrenze
12.4	Verkehrsflächen
12.4.1	Straßenverkehrsfläche
12.4.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
12.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Umweltschutz entgegenwirken
12.5.1	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
12.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
12.6.1	Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
12.6.2	20 kV-Freileitung der Öveg Netz AG (nicht eingemessen)
12.6.3	20 kV-Kabel der Öveg Netz AG (nicht eingemessen)
12.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12.7.1	Umplanung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
12.8	Sonstige Platzzeichen
12.8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.8.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Niddatal und des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
12.8.3	Höhepunkt in m über NN (Normal Höhe Null)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet Vergrünungsflächen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gilt für die Flächen für Versorgungsanlagen: Die Trafostationen sind auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO gilt: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Niddatal und dem Versorgungsträger gemäß Planart.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
- 2.7.1 Pro 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der Artenliste zu planen und zu umsetzen. Die Anordnung obliegt der Freizeitanstalt. Bei Anpflanzungen sind die Grundflächen in m² zu bemessen. Die Grundflächen sind als Pflanzinsel anzulegen. Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.

Im Bereich der Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste anzulegen.

Artenliste:	Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SdL / H, 3 x 3 v, 14-16 bzw. 16-2 v, v, 150-200
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitzahorn
Betula pendula	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Quercus robur	- Stieleiche
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. SdL, v, 100-150	
Comus sanguinea	- Rote-Hartweige
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Winterapfel
Meus sylvatica	- Wildrose
Prunus pissardii	- Voller Schneeball

Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 125.882 Biotopwertpunkte der Ökotoxikologische Außenprojekt Niederviesen zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern hat die Dachendeigung in roten oder dunklen (braun, grau, anthrazit) Farben zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind ausschließlich gebogene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überstreichs in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kleinpflanzen. An Eckausrundungen darf der Bewuchs an den zur Verkehrsführung orientierten Seiten eine max. Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.4 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

4 Wasserrwirtschaftliche Festsetzung

- 4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendeckungen
Gemäß § 20 iDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Auf die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- 5.4 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilwellschutzbezirks. 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.

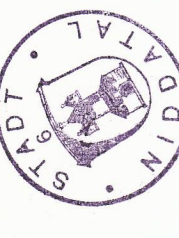
Verfahrensmerkmale

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.06.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt am 23.10.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013
- 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 05.09.2013
- Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niddataler Nachrichten.

Aufstellungsmerkmal:

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 16.09.2013



Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Niddatal, den 16.09.2013



Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 15 - 35440 Lieden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-38

Stand: 01.08.12 / 10.09.12

02.10.2012

11.04.2013

30.07.2013

Beauftragter: Späth

CAD: Reiling

Maßstab: 1 : 1.000

Satzung

Bebauungsplan I 9 "Am Schinderweg" 1. Erweiterung

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt