ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

		1		2	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	GE	II	GE	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL	0,8	(1,6)	0,7	(1,4)
BAUWEISE	DACHFORM		SD		SD

TEXTFESTSETZUNGEN

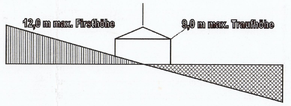
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den als „Gewerbegebiete (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber pro Betrieb eine Wohneinheit zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
- **Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhalle max. 9,00 m,**
- **Wohngebäude max. 6,50 m.**

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).



3. BESONDERE NUTZUNGSZWECKE VON FLÄCHEN
Nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß die Gewerbebiete vorrangig ortsansässigen Betrieben zur Verfügung stehen müssen.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Siedlungsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium

STRÄUCHER

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" dürfen weder Biozide noch Düngemittel ausgebracht werden. Diese Pflanzstreifen dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlagen von Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind - ab 50 m² - mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = Rw = 30-34 dB(A) nach VDI 2719) entsprechen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 Für 4 Stellplätze bzw. Garagen ist jeweils ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

6.2 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist ein Feldgehölz anzulegen. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind der Textfestsetzung Nr. 6.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Kompensationsmaßnahmen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, werden gemäß 9 (1a) BauGB den Eingriffen im Hauptgeltungsbereich als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 HBO

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (pro 100 m² einen Baum und pro 10 m² einen Strauch).

8. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Vorschlagsliste). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

9. DACHGESTALTUNG
Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 15 ° - 45 ° betragen. Die Dacheindeckung hat in rotbraunen, ziegelroten oder schiefergrauen Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Begrünte Dächer sind zulässig.

10. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

11. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) dürfen die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten. Sie müssen sich in Größe und Farbgebung der dazugehörigen baulichen Anlage unterordnen. Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 1,0 m Gesamthöhe sind nicht zulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Werbeanlagen, die der Landesstraße 3351 zugewandt sind, ausschließlich in unbeleuchteter Ausführung zulässig.

12. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON UMWELTBELASTUNGEN
12.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40 - 60 KWh/m² und Jahr begrenzt werden (Büros und Wohngebäude).

12.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwasserwärmung zulässig.

12.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

12.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternenanlagen zu sammeln und in den Gebäuden als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf ist zu versickern.

13. 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. An den Gewerbebetrieben muß eine ausreichende Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen zur Verfügung gestellt werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. 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 Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

15. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt als zuständige Altlastenbehörde, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z-Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

16. HEILQUELLENSCHUTZ
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes in der Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- **Baugesetzbuch (BauGB),**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO),**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90),**
- **Hess. Bauordnung (HBO),**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -**

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

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Frankfurt am Main, 08.03.2004
(Datum)

(Siegel) Kataster
(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer Sitzung am 21.01.2003 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 5 vom 31.01.2003.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 19.05.2003 bis einschließlich 03.06.2003 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 19 vom 09.05.2003.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer Sitzung am 17.07.2003 den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB 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 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 31vom 01.08.2003.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB vom 18.08.2003 bis einschließlich 19.09.2003.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diesen Bebauungsplan am 18.12.2003 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 08.03.2004
(Datum)

(Siegel) gez. DR. HERTEL
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in den Niddataler Nachrichten Nr. 10 vom 05.03.2004
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Niddatal 08.03.2004
(Datum)

(Siegel) gez. DR. HERTEL
(Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B.	(1,6)	Geschoßflächenzahl
z.B.	0,8	Grundflächenzahl
	II	Zahl der Vollgeschosse
	FH	Firsthöhe

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umseitenende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung der/des Bebauungsplan ... übereinstimmt.
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ...
(Behörde)
erteilt. Niddatal, den 08.03.04
Siegel
(Behörde und Unterschrift)
Der Magistrat der Stadt Niddatal Hauptstraße 2 61194 Niddatal
i.A. Bruch

BAUWEISE, BAUGRENZE
SD Sattel- und versetzte Pultdächer
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität Gas

HAUPTVERSORGUNGS- BZW. HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
Private Grünfläche
S Schutzpflanzung
Öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FH Feldgehölze

SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT NIDDATAL
STADTTEIL ILBENSTADT

BEBAUUNGSPLAN I 9
„AM SCHINDERWEG"
1. ÄNDERUNG

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT 2
TEL.: 06034/4657, FAX: 06034/6318

BEARBEITER/IN	ZEICHNER/IN	BLATT	MASSTAB	DATUM
RG	WEI	SATZUNG	1 : 1000	DEZEMBER 2003