

Stadt Niddatal

Bebauungsplan A 12 "Zwischen Hauptstraße und Nidda" - 1. Änderung

Gemarkung Assenheim, Flur 1, Flurstücke 249/3, 252 und 255/1



PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

II zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

(Garten- und Grünlandnutzung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Gesamtanlagen (Ensembles)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zukünftigen Hinterliegerbebauung zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bezugspunkt für festgesetzte Wandhöhen (Oberkante Gehweg/Straße)

Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

MI Mischgebiet¹⁾

Zahl der Vollgeschosse

Grünflächen- (Geschossflächenzahl (GRZ))

Zahl der Grünflächen (Zahl (GFZ))

Traufwandhöhe²⁾

max. 6,5 m

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

²⁾ Bezugspunkt: siehe Planeintrag.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten- und Grünlandnutzung sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie durch Freisitze, Terrassen und Schwimmbäder dürfen max. 15 % der privaten Grünflächen versiegelt werden. Zuwegungen sind hierauf anzurechnen.

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

Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich untersagt. Wege, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Grundstücksgrenzen zur Nidda sind vorhandene nicht standortgerechte Gehölze (insbesondere Fichten) sukzessive durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Bevorzugt sind dabei folgende Arten zu verwenden:

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenkirsche (Prunus padus) in der Pflanzqualität 2xv., 60-100 cm. Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind vorhandene standortfremde Gehölze sukzessive durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Hierzu gehören insbesondere die Arten der Festsetzung A.2.3 sowie die folgenden Arten:

Baumarten (StU, 14-16 cm)
Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Feldulme (Ulmus carpiniifolia), Flatterulme (Ulmus laevis), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Weiß-Birke (Betula pendula), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata).

Straucharten (2xv., 60-100 cm)
Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Brombeere (Rubus fruticosus), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Himbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea).

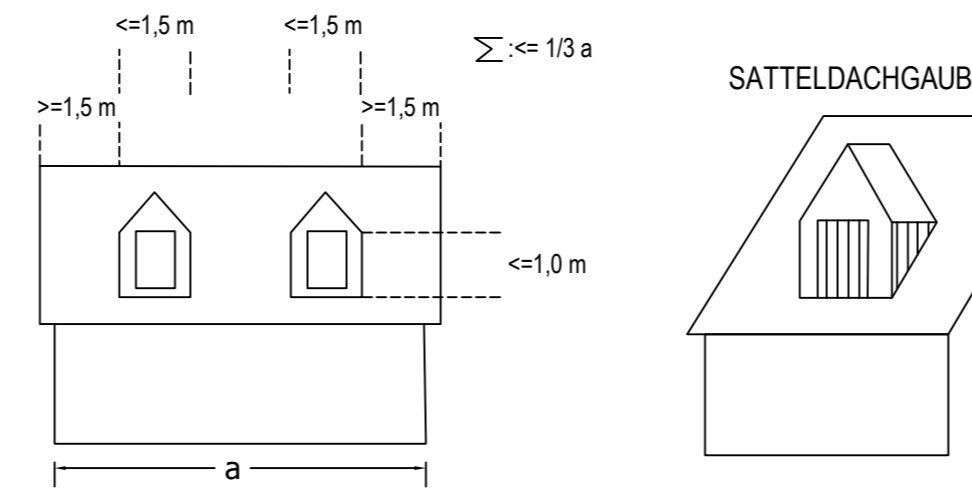
4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene heimische standortgerechte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen oder mit Arten der Pflanzlisten (A.3) vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachgauben dürfen max. 1,50 m breit sein und das Maß von 1/3 bezogen auf die Gesamtsumme der Breite von Dachgauben in der Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten.



1.2 Zwerchhäuser sind nur im Bereich der zurückliegenden Scheunen oder Scheunensatzgebäude wie auch an sonstigen hofparallelen Nebengebäuden zulässig.

Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig; ihre Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Pro Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus zulässig.

1.3 Als Dacheindeckung ist nur ziegelrotes Material zulässig (vorzugsweise Tonziegel). Naturschiefer oder Holzschindel sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 45-50° auszubilden.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Nidda sind nur Holzzaune bis 1,5 m Höhe mit senkrechter Lattung zulässig. Die Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche aufweisen. Massive Sockel und sonstige geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen können zudem aus der in der Pflanzliste A.2.3 genannten Arten gebildet werden. Mauern sind als Einfriedungen privater Grünflächen nicht zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.1 Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
3.2 Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,2 m² und eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der zugeordneten Hauswand einnehmen.
3.3 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Außenanlagen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l / m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Eine dauerhafte Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 16 und 20 HDSchG)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten „Gesamtanlage Assenheim“. Die Bestimmungen des § 16 HDSchG sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege) oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Im Gebiet ist eine mittelalterliche Fundstelle bekannt. Vor Beginn von Erdarbeiten ist daher die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Es wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

2. Altlasten

Werden im Zuge von Bodenarbeiten bislang unbekannt organoleptische Auffälligkeiten im Plangebiet angesprochen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, umgehend zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

3. 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 10/1999, S. 709) enthalten. Die Installation von Zisternen/Regenwassernutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

4. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, S. 2352) sind zu befolgen.

5. Grundwasser

Das Baugebiet liegt in der Niddaniederung. Im Zusammenhang mit der Wasserführung des Fließgewässers muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des Grundwasserstandes durchzuführen und ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder auftretende Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.

6. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 14.03.2007 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 48 vom 02.12.2011.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 07.12.2011 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

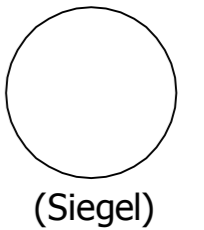
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 48 vom 02.12.2011. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 12.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan am _____ 2012 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal, den _____

(Datum)



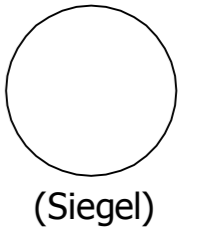
(Unterschrift - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

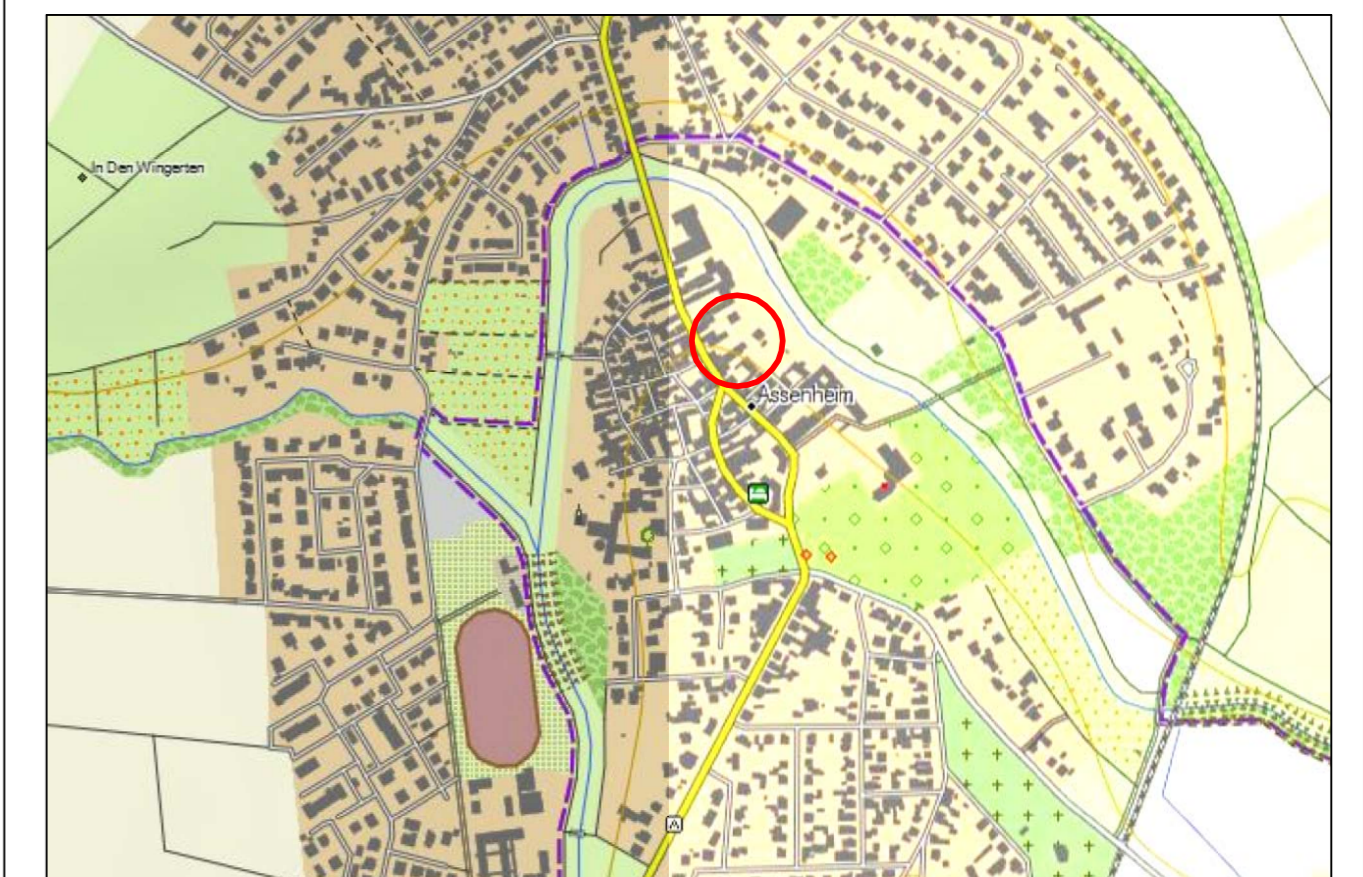
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. _____ vom _____. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, den _____

(Datum)



(Unterschrift - Bürgermeister)



Übersichtsplan

STADT NIDDATAL

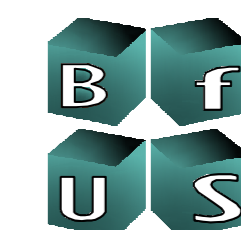
Bebauungsplan A 12

"Zwischen Hauptstraße und Nidda"

1. Änderung

- Satzungsentwurf -

Maßstab:	Datum:	Gez.:	us
1:500	Mai 2012		
Proj.-Nr.:	11/N/02	Plan-Nr.:	E_3.0



Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info
Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80