



ART DER BAU- NUTZUNG		ZAHLEN DER VOLL- GESCHOSSE	
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	BAUWEISE	GESCHOSSELÄCHEN- ZAHL	DACHFORM
1	WA II	0,4	0,8
2	WA II	0,4	0,8

**TEXT FESTSETZUNGEN**

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

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

  - ... Traufhöhe (TH) bei einem Geschoß = 4,5 m,
  - ... Traufhöhe (TH) bei zwei Geschossen = 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

- Entlang der Verkehrswege, und zur Gliederung der Baugebiete 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:
- Bäume**
- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Hainbuche              | -Carpinus betulus   |
| Stieleiche             | -Quercus robur      |
| Esche                  | -Fraxinus excelsior |
| Traubeneiche           | -Quercus petraea    |
| Ahorn                  | -Acer campestre     |
| Eberesche              | -Sorbus aucuparia   |
| hochstämmige Obstbäume |                     |

- Sträucher**
- |            |                   |
|------------|-------------------|
| Schneeball | -Viburnum opulus  |
| Hartriegel | -Cornus sanguinea |
| Haselnuß   | -Corylus avellana |
| Hundsrose  | -Rosa canina      |
- Klettergehölze**
- |             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Efeu        | -Hedera helix                |
| Wilder Wein | -Parthenocissus quinquefolia |
- Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO**
- 4. Dachgestaltung**

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

    - .. bei eingeschossiger Bauweise 20° - 45°
    - .. bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 38°

Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind zulässig.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

TRICKERER (Ort) ..... 07.12.1993 (Datum)

(Siegel) *gez. Gail* (Unterschrift) Katasteramt

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 30.08.1990 beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 24 vom 14.06.1991 der Stadt Niddatal ortsüblich bekanntgemacht.

**Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 (2) WoBauErtG wurde vom 13.07.1992 bis einschl. 14.08.1992 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 27 vom 03.07.1992 der Stadt Niddatal ortsüblich bekanntgemacht worden.

**Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 16.06.1992 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 27 vom 03.07.1992 der Stadt Niddatal.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 13.07.1992 bis einschl. 14.08.1992.

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diesen Bebauungsplan am 08.09.1993 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal ..... 12.12.1993 (Datum)

(Siegel) *gez. MARTIN* (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 12.12.1993 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 09.02.1994 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt ..... 09.02.1994

(Siegel) *gez. ROHRHANN* (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 11.02.1994 in den NIDDATALER NACHRICHTEN

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal ..... 21.02.1994 (Datum)

(Siegel) *gez. MARTIN* (Unterschrift) Bürgermeister

**Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; befahrbarer Wohnweg (Privatweg)
  - Fußweg
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - anzupflanzende Bäume
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Böschungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Grundstücksgrenze (Vorschlag)

**BEBAUUNGSPLAN NR. A3 „WESTLICHE RANDGEBIETE“**

**DER STADT NIDDATAL, ST ASSENHEIM**

**3. ÄNDERUNG**

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Ablichtung mit der vorgelegten Originalausfertigung der 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A3 (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ...

erstellt: NID DATAL, den 21.02.1994 (Behörde und Unterschrift) *Beck*

MASS 1:1000

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8 · 61206 WÖLLSTADT 2 · TEL. 06034 / 4557 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
	NG	OKTOBER 1993

- 5. Baugestaltung**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.
- 6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>).
- 7. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**

Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).
- 8. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (vgl. Pflanzliste Festsetzung A 3) einzugrünen.
- 9. 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 bepflanzen.
- 10. Bodenfunde**

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.
- 11. Brauchwasser**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.
- 12. Altablagerungen**

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Werden bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) entdeckt, ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Niddatal oder der Kreisaußschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfall - zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz getroffen worden ist.

- D. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  - Hess. Bauordnung (HBO)
  - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.