

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 20.11.2001 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 49 vom 07.12.2001.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (1) Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

BÜRGERBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Nr.1 BauGB abgesehen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB gegeben. 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 ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 7 vom 15.02.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 25.02.2002 bis einschließlich 28.03.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes A 6 "Litzelgärten / Im Hain" am gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GR = 285 m² max. Grundfläche von Gebäuden

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



Baugrenze



Offene Bauweise



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Niddatal

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift - 1.Stadtrat)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Niddatal

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift - 1.Stadtrat)

LIEGENSCHAFTSVERMERK

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

Ort (Siegel)

(Datum)

(Unterschrift - Katasteramt)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

2. Aussenwandhöhen

Die maximal zulässigen traufseitigen Aussenwandhöhen werden wie folgt festgelegt:
Bauwerke mit einem Vollgeschoss 4,00 Meter
Bauwerke mit zwei Vollgeschossen 6,50 Meter
Gemessen wird von Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zum Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Aussenwand und der Dachhaut.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

4. Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze

Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Bauwerke mit einem Vollgeschoss: Flachdach, Pultdach, Sattel- oder Walmdach, bis 38° alter Teilung
Bauwerke mit zwei Vollgeschossen: Flachdach oder Satteldach, bis 30° alter Teilung.

2. Grundstückseinfriedungen

Offen wirkende Grundstückseinfriedungen sind auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig. An Strassenkreuzungen und Straßeneinmündungen darf durch Grundstückseinfriedungen keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse eintreten.

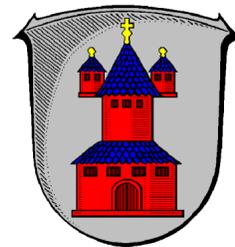
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist nach § 5 des Hessischen Altlastengesetzes umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt) als technische Fachbehörde, die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises, der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises oder der Magistrat der Stadt Niddatal zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2. Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 20 HDSchG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu richten.



STADT NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN A 6 "LITZELGÄRTEN / IM HAIN" 2. ÄNDERUNG

Maßstab: 1:500

Bearbeitet: us

Gezeichnet: us

Datum: April 2002

**GIS
LANDSCHAFTSPLANUNG
BAULEITPLANUNG**



Ulrich Stüdemann
Diplom-Geograph

Frankfurter Straße 221
61231 Bad Nauheim

Tel.: 0 60 32 / 92 93 95
Fax: 0 60 32 / 92 93 96
Mobil: 01 78 / 3 11 56 21

E-mail: ulrich-stuedemann@t-online.de