

Lageplan (Quelle: Das interaktive Kartenwerk Deutschland, Vers. 2.0.0, MagicMaps, Pliezhausen)

# STADT NIDDATAL

## Bebauungsplan A 7

### "Am Amalienschloss"

#### 1. Änderung

Maßstab:

1:500

Datum:

Juli 2013

Gez.:

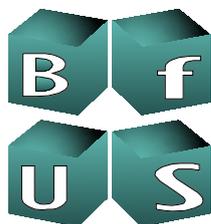
us

Planstand:

Satzungsentwurf

Proj-Nr.:

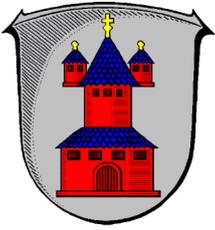
13-20\_N



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



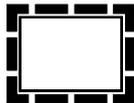
# Stadt Niddatal

## Bebauungsplan A 7 "Am Amalienschloss"

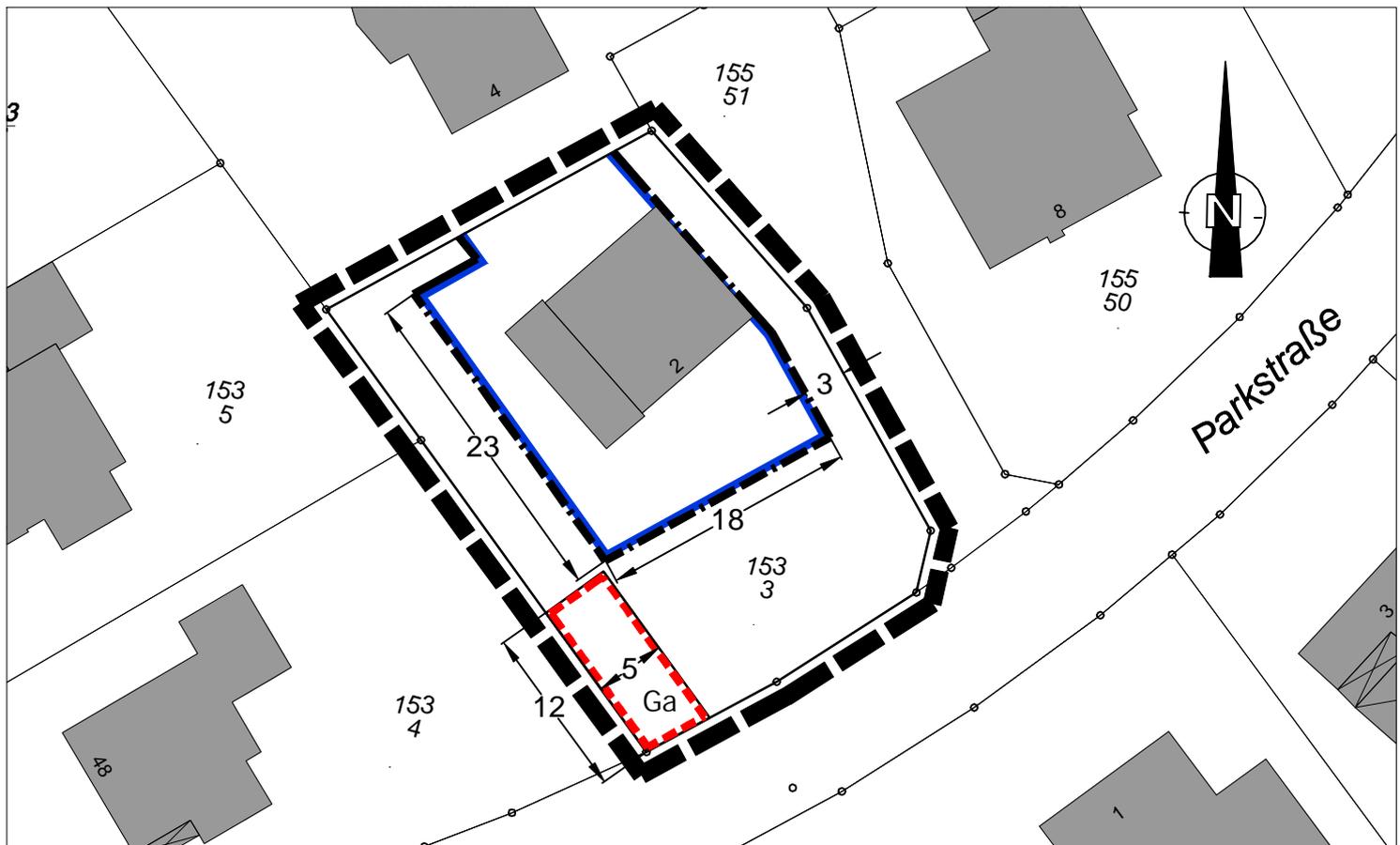
- 1. Änderung -

Die textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes A 7 "Am Amalienschloss" wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung wie folgt geändert:  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

### PLANZEICHEN (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes A 7 "Am Amalienschloss" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 13.11.2012 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 6 vom 08.02.2013.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet. Gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurde die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 11.03.2013). Die Beteiligung wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Anschreiben vom 14.06.2013 erneut durchgeführt.

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen. Der betroffenen 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. 6 vom 08.02.2013. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 18.02.2013 bis einschließlich 22.03.2013.

Die Beteiligung wurde gemäß § 4a (3) BauGB erneut durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 24 vom 14.06.2013. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 24.06.2013 bis einschließlich 08.07.2013.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 7 "Am Amalienschloss" am 05.09.2013 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal

\_\_\_\_\_  
(Datum)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift - Bürgermeister)

## BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. .... vom .....2013.

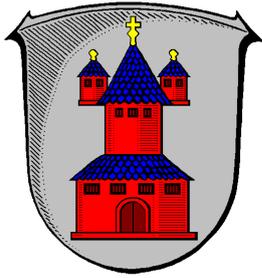
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Niddatal

\_\_\_\_\_  
(Datum)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift - Bürgermeister)



# STADT NIDDATAL

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

A 7 „Am Amalienschloss“  
1. Änderung

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsentwurf -

Juli 2013

---

Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann

Büro für Umwelt-  
und Stadtplanung

Fon: 0 60 33 / 7 44 54 12

Mobil: 01 76 / 32 14 97 80

Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10

Mail: [mail@bfus.info](mailto:mail@bfus.info)

Im Erlengrund 27

35510 Butzbach



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel der Änderung.....	2
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung.....	3
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>3</b>
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP.....	3
2.2	Überörtliche Fachplanungen.....	4
2.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	4
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>7</b>
4.1	Eingriffsregelung .....	7
4.2	Artenschutz.....	8
4.3	Altflächen/Kampfmittel .....	10
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE HINWEISE .....</b>	<b>10</b>

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan A 7 "Am Amalienschloss" ist seit 1974 rechtskräftig. Im Bebauungsplan wurden im Verhältnis zu den dort vorhandenen großen Grundstücken sehr enge überbaubare Flächen festgesetzt, um den parkähnlichen Charakter des Gebiets zu erhalten. Zusätzlich wurden Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb dieser festgelegten Baugrenzen zugelassen.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer im Gebiet sollte die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden ergaben sich jedoch Schwierigkeiten bei der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten durch die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen gefordert. Da lediglich ein Grundstückseigentümer aktuell beabsichtigt, eine zusätzliche Garage auf seinem Grundstück zu errichten, widerspricht eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung für den gesamten Geltungsbereich dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Auch hätten hierdurch die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend berücksichtigt werden können, da die geplante Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen lediglich eine Angebotsplanung darstellt und somit bei der Errichtung solcher Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt die artenschutzrechtlichen Belange ohnehin (wieder) auf Ebene des Bauantrags berücksichtigt werden müssen.

Daher wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung auf das Grundstück beschränkt, auf dem zeitnah die Errichtung einer Garage geplant ist.

## 1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 7 „Am Amalienschloss“ umfasst das Flurstück 153/3, in der Flur 1, Gemarkung Assenheim.

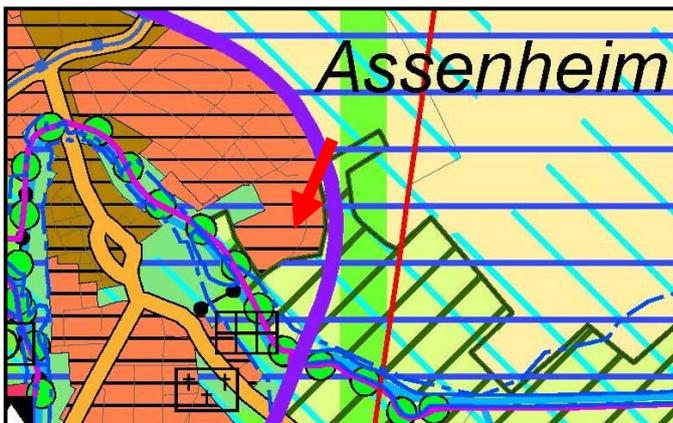
Er hat eine Größe von 0,1 ha.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums FrankfurtRheinMain festgelegt.



Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung (Bestand)“. Da der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich in einem Detail geändert wird ist das Entwicklungsgebot gewahrt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

## 2.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

## 2.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ (StAnz. 48/1984 S. 2352ff).

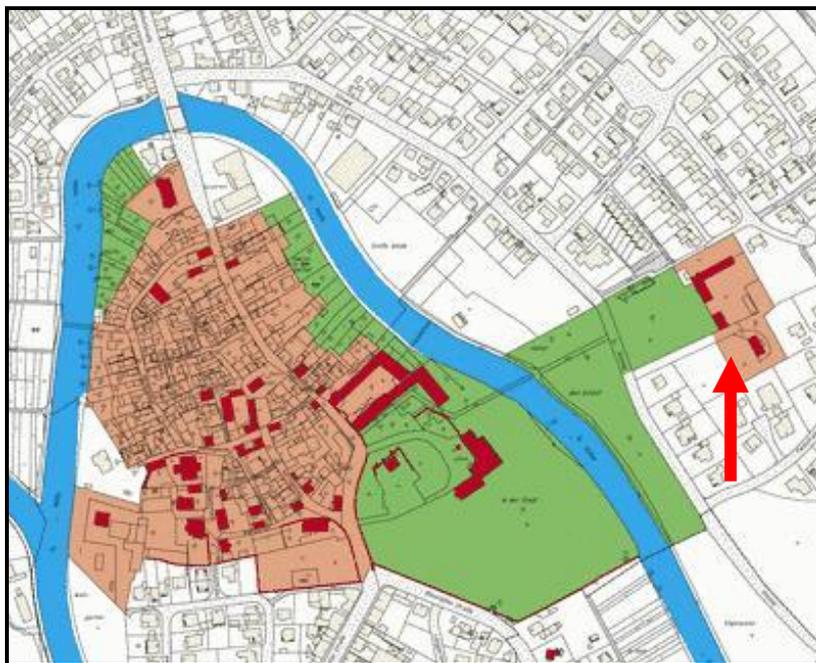


Abbildung 3: Gesamtanlage Assenheim

Nördlich des Geltungsbereichs (roter Pfeil) befindet sich die nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HDSchG festgesetzte denkmalgeschützte Gesamtanlage Assenheim, welche den historischen Ortskern von Assenheim umfasst. Durch die Errichtung einer Garage sind denkmalpflegerische Belange jedoch nicht betroffen.

## 2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans A 7 „Am Amalienschloss“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung gehören z.B. die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen sowie die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches. Die geplante Änderung (Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche) stellt eine solche Maßnahme der Innenentwicklung dar, da sie der besseren Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes dient. Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind nach § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Bei der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche zählen bei der Bestimmung diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Die ursprünglich festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ) wird nicht geändert, so dass im Rahmen der Änderung die zulässige Grundfläche weiterhin unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

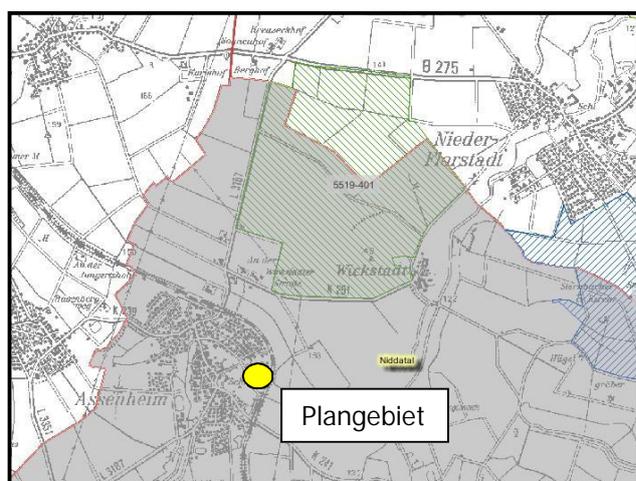


Abbildung 4: VS-Gebiet (grün schraffiert),  
FFH-Gebiet (blau schraffiert)

Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete liegen ca. 800 m Luftlinie entfernt in nördlicher Richtung (VSG 5519-401 „Wetterau“) bzw. ca. 3 km in nordöstlicher Richtung (FFH-Gebiet 5719-303 „Buchenwälder zwischen Florstadt und Altenstadt“) und sind erkennbar von der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

### 3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete selbständige bauliche Anlagen, die im Sinne eines Zubehörs zu einer übergeordneten Nutzung gehören. Hierzu zählen z.B. Gartenhütten, Gewächshäuser, Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung, Zäune, Spiel- und Sportgeräte, Einrichtungen für Abfallbehälter, Schwimmbecken etc.

Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind, gehören auch Stellplätze und Garagen. Gemäß § 6 Abs. 10 Hessischer Bauordnung (HBO) sind hier ohne Abstandsfläche unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig:

1. eine Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche,
2. bis zu drei Stellplätze.

Die Länge der Grenzbebauung darf hierbei insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Bei Garagen darf die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wand an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m<sup>2</sup> sein.

Hat der Bebauungsplan Zulässigkeiten dieser Anlagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt oder ausgeschlossen, so geht diese Festsetzung den Regelungen des Landesrechts vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Diese Festsetzung führt jedoch zu Schwierigkeiten, da die Baugrenzen relativ eng gelegt und so z.B. auch bei Eckgrundstücken keine Garagen oder Stellplätze an den Nachbargrenzen errichtet werden dürfen.

Städtebaulich ist der Ausschluss von Garagen in den Abstandsflächen unter heutigen Gesichtspunkten - insbesondere der Innenentwicklung und Nachverdichtung - nur schwer zu begründen.

Daher wird für das betreffende Baugrundstück eine Fläche für Stellplätze/Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und bestimmt, dass Garagen nur innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (welche aus dem ursprünglichen Plan übernommen wurde) zulässig sind. Hierdurch bleiben die übrigen Grundstücksflächen weiterhin frei von diesen baulichen Anlagen.

## 4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

### 4.1 Eingriffsregelung

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbindet zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Diese Anforderungen bleiben auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestehen.

Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, da weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden. Durch die nunmehr zulässige Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen.

#### 4.2 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Der für die geplante Garage vorgesehene Grundstücksteil wird derzeit als Rasen/Wiese genutzt. Für die geplante Zufahrt von der Parkstraße aus ist die Beseitigung einer geschnittenen einreihigen, ca. 1,8 m hohen Weißdornhecke auf einer Länge von max. 5 m erforderlich. Betroffen sind weiterhin verschiedene kleinwüchsige Gartensträucher (Brombeere, Stachelbeere u.a.).

Der betroffene Bereich wird intensiv gärtnerisch genutzt, so dass auf Grund fehlender geeigneter Strukturen nicht mit einem Vorkommen von Brutvögel oder sonstigen geschützten Arten im Bereich der geplanten Garage zu rechnen ist.

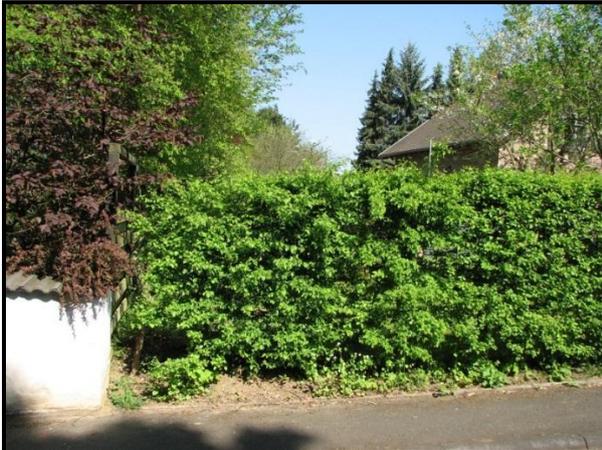


Abbildung 5: Geplante Einfahrt, Weißdornhecke



Abbildung 6: Geplanter Standort für die Grenzgarage

Selbst wenn eine geschützte Art den Grundstücksteil oder das direkt angrenzende Nachbargrundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld, wo weit besser geeignete Habitate zu finden sind. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Da keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Grundstückes nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Daher wird auf weitere Ermittlungen verzichtet.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung.

Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 56 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

#### *4.3 Altflächen/Kampfmittel*

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Niddatal sind im Plangebiet keine Altflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind auf Grund der bisherigen Nutzung im Gebiet auch nicht zu erwarten.

Der Stadt liegen nach Auswertung der allgemein zugänglichen Informationsquellen keine Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vor. Weitere Nachforschungen im Rahmen der Bauleitplanung sind somit entbehrlich.

Bezüglich Kampfmittel liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor, eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

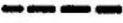
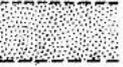
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### *5. SONSTIGE HINWEISE*

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1974 sind im Folgenden nachrichtlich dargestellt.



<u>PLAN - UND TEXTZEICHEN</u>	
	Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	überbaubare Fläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	zu erhaltender Einzelbaum
	zu erhaltende Baumgruppe
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>O</b>	offene Bauweise
<b>I</b>	zulässige Zahl der Vollgeschosse
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>(0,5)</b>	Geschoßflächenzahl
	zu erhaltender Baumbestand
	Umformerstation
	Bauwerksrichtungen
<b>BBauG</b>	Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960
<b>Bau NVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968
<b>HBO</b>	Hessische Bauordnung vom 6.7.1957 in der jeweils neuesten Fassung

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM GEMÄSS § 9 BBauG und § 29 HBO

1. Die Stellung der baulichen Anlagen muß parallel zu den zeichnerisch festgesetzten Bauwerksrichtungen erfolgen.
2. Die maximal zulässigen Außenwandhöhen auf der Traufseite der Bauwerke werden auf 4,00 m festgesetzt. Gemessen wird von Oberkante des gewachsenen Bodens, der an das Bauwerk anschließt, bis zum Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut.  
Ausnahmen sind wegen des vorhandenen Geländegefälles in begründeten Fällen zugelassen, jedoch darf die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoß an keiner Stelle mehr als 1,00 m über dem gewachsenen Boden liegen.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der zeichnerisch festgelegten überbaubaren Flächen zugelassen. Als Ausnahmen können die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
4. Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze dürfen nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Mindestabstand zwischen einem Garagentor und der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, muß 6,00 m betragen.  
Für jede Wohnung sind mindestens 36 qm Fläche für Garagen oder KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück zu schaffen.
5. Dachform und Dachneigung werden wie folgt festgelegt: Sattel- oder Walmdach, Neigung 18° - 38° alter Teilung. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge des Daches und bis zu einem Drittel der Dachhöhe, gemessen von Dachtraufe bis Dachfirst zugelassen. Als Dachbedeckungsmaterial sind nur Ziegel, Schiefer oder Asbestzementschiefer zugelassen.  
Garagen, die nicht in den Baukörper eines Wohngebäudes mit einbezogen werden, sind mit Flachdach, Satteldach oder Walmdach bis 24° Neigung auszuführen.
6. Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, Balkonen und Kellerlichtschächten bis 1,50 m überschritten werden.
7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der zeichnerisch gekennzeichnete Baumbestand und die besonders gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind ausnahmslos zu erhalten.
8. Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen müssen offen wirken und dürfen maximal 1,00 m hoch sein. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf durch Grundstückseinfriedigungen oder Bepflanzungen keine Behinderung der Sichtverhältnisse eintreten.
9. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume dürfen in ihrer Entwicklung nicht gestört und nicht beschädigt werden. Das Einschlagen von Nägeln, Bauklammern usw. muß unterbleiben. Das Aufstellen von Baumaschinen, die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen und die Verwendung ätzender Stoffe unter den Baumkronen ist nicht zugelassen.