ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTUCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGNSCHAFTSKATASTERS UBEREINSTIMMEN.

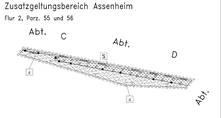
DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES –KATASTERAMT– FRIEDBERG, DEN 2003

.....

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	1		2		3		4		5	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	II	WA	II	GEe	II	SO EINKAUF	I	MI	II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	0,4	0,8	0,4	0,8	0,8	1,6	0,8	1,6	0,6	1,2
BAUWEISE	△ ° (ED)	SD	△ ° (ED)	SD		SD	o	SD	o	SD

Zusatzgeltungsbereich Assenheim
Flur 2, Parz. 55 und 56



PLANZEICHEN
(Zusatzgeltungsbereich, Maßstab 1:5.000)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung eines Staudenstreifens, mit Kopfweiden durchsetzt
- Entwicklung einer Extensivwiese
- Pflanzung von autochthonen Sträuchern
- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden Daten des Hessischen Landesvermessungsamtes (Vertrag vom 11.10.1999/AZ. 4030–LK/Stand 01.11.2002) für die Stadt Niddatal verwendet.

Niddatal

.....
(Datum)

.....
(Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 11.10.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 18 vom 06.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 09.05.2005 bis einschließlich 25.05.2005 durchgeführt. Die Art und Weise der Beteiligung wurde in den Niddataler Nachrichten Nr. 18 vom 06.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 27.06.2005 beschlossen.
Die frist gerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 27 vom 08.07.2005.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte vom 18.07.2005 bis einschließlich 19.08.2005.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden mit Schreiben vom 29.04.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum 03.06.2005 aufgefordert.
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.08.2005 aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 9 „Mühlweg" am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal

.....
(Datum)

.....
(Siegel) (Bürgermeister)

TEXTFESTSETZUNGEN

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.

1.2 In dem als "Mischgebiet" (MI)" (§6 BauNVO) festgesetzten Bereich werden gem. §1 (5) BauNVO die gem. §6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.3 In dem als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)"(§8 BauNVO) gekennzeichneten Bereich sind nach §1(5) und (6) BauNVO die in §8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in §8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Von den in §8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4 In dem als „Sondergebiet : Einkauf" festgesetzten Bereich sind verschiedene Sortimente zulässig. Für die Geschoßflächen (GF) dieser Sortimente, werden gem. §16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:

– Lebensmittelvollsortiment mit Non-Food-Nebensortiment	max. 1.200 m² GF,
– Getränke–Abholmarkt	max. 500 m² GF.

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

A. Allgemeine Wohngebiete:	6.5 m
B. Mischgebiet:	
– Betriebs– und Werkgebäude	8.0 m
– Wohngebäude	6.5 m
C. Eingeschränktes Gewerbegebiet:	
– Betriebs– und Werkgebäude	8.0 m
– Wohngebäude	6.5 m

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Straßenoberkante.

Firsthöhe
Die Firsthöhe darf 12 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

3. GROSSE DER GRUNDSTUCKE
In den "Allgemeinen Wohngebieten" werden folgende Grundstücksgrößen festgesetzt:

Einzel– und Doppelhäuser:	
– Mindestgröße:	250 m²
– Höchstgröße:	750 m²
Hausgruppen (Reihenhäuser)	
– Mindestgröße:	180 m²
– Höchstgröße:	550 m²

Bei Randgrundstücken kann die festgesetzte Höchstgröße überschritten werden.

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

BÄUME

Bergahorn*	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche*	Fraxinus excelsior
Feldahorn*	Acer campestre
Hainbuche*	Carpinus betulus
Schwarzerle*	Alnus glutinosa
Spitzahorn*	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß*	Corylus avellana
Hundsrose*	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide*	Salix purpurea
Salweide*	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn*	Prunus spinosa

KLETTERGEHÖLZE

Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe*	Clematis vitalba
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Der Erdwall ist zu bepflanzen. Auf eine Verwendung von ungiftigen Gehölzen (mit *-markiert) ist zu achten (Pflanzenliste Pkt. 4).
Bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 Quadratmeter ist folgende Aufteilung vorzunehmen: 3% Hochstämme, 12% Heister, 85% Sträucher.
Die Bepflanzung des Spielplatzes hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Pflanzliste sowie anderen laubwerfenden Sträuchern zu erfolgen. Hierbei sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden. Die ungiftigen Pflanzen sind in der Pflanzliste entsprechend markiert.

Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank–oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank–oder Kletterpflanze vorzusehen).
Die Pflanzstreifen („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu– und Ausfahrten unterbrochen werden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

5.1 Gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB sind in dem "Eingeschränkten Gewerbegebiet(GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

5.2 Innerhalb des „Eingeschränkten Gewerbegebietes" sind Fenster mit der Schutzklasse 2 (Schalldämmaß R'_w =35–40dB) einzubauen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Für 4 Stellplätze bzw. Garagen ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste Pkt.A 4.). Nach Möglichkeit sind die Stellplätze durch Baumpflanzungen zu unterteilen.Die Baumpflanzungen können jedoch auch in Randbereichen vorgenommen werden.

6.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

6.3 Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht überbaute und befestigte Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.4 Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind folgende Restriktionen zu beachten:
- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
- Mahd der Wiesen nur 1 x jährlich: 50% Ende Juni, 50% Mitte Juli,
- Mahd der Staudenfluren 1 x alle 2 Jahre im September,
- jeweils Abfuhr des Mähgutes.

6.5 Die im Bebauungsplan, nach §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen, sowie die darauf ausgführenden Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen sind als Sammelkompensationsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB vollständig den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugebiete, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc.) zu erwarten sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. §87 HBO

7. DACHGESTALTUNG
In den „Allgemeinen Wohngebieten" sind für die Hauptgebäude Satteln, Walm– oder Krüppelwalmdächer sowie Pult– und Zeltdächer zugelassen. Zulässig ist eine Dachneigung von 20°–45°.

Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu ⅓ der Dachtraufe beträgt.

In dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet", dem "Mischgebiet" und dem "Sondergebiet Einkauf" sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muß 10°–45° betragen.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung der jeweiligen Dächer zu integrieren. Eine Begrünung der Dächer ist grundsätzlich zulässig.

8. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen mit einem Weißanteil von mind. 80% zu erfolgen. Dunkle und grell leuchtende Farbtöne sind unzulässig.

9. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20m², 1 Strauch entspricht 2m²).

11. EINFRIEDUNGEN
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind Holzzäune, Metallzäune und Hecken in einer maximalen Höhe von 1m sowie gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.
Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (Pflanzenliste A4). An Eckgrundstücken dürfen der Bewuchs, eine sichtbehinderde Bebauung oder Zäune an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 75cm sein.

12. 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.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE
Bodenfunde gemäß 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.

14. BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten.
Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen.

15. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Zeit keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach §19 Hess. Altlastengesetz (HAltlastG) das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

16. BERGBAU
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Braunkohlenfeld überdeckt. Bergbau ist hier nach Auskunft des Bergamtes jedoch nicht umgegangen.

17. HEILQUELLEN– UND TRINKWASSERSCHUTZ
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

18. STRASSENENTWÄSSERUNG
Nach §47 HessG in Verbindung mit der RAS–Ew, Ausgabe 1987, gelangt teilweise Oberflächenwasser von der Landesstraße 3187 ungefällt über die Straßenböschung auf das angrenzende zur Bebauung vorgesehene Gelände bzw. wird über Mulden und Gräben ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die baulichen Maßnahmen bzw. die geplanten Pflanzungen dürfen die o.g. Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der Landesstraße sichergestellt wird.

19. VEREINBARUNG
Die Vereinbarung zwischen dem Wetteraukreis, der Stadt Niddatal und dem SV 1920 Assenheim e.V. bezüglich der Nutzungszeiten des Sportplatzes an der Geschwister–Scholl–Schule an Sonntagen vom 17.09.1998 ist einzuhalten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB), vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU–Richtlinien vom 24. Juni 2004.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG),
- Europaanpassungsgesetz (EAG Bau)

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

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI – Mischgebiet
- SO EINKAUF – Sondergebiet Einkauf

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,4 – Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sozialen Zwecken dienendes Gebäude: Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - befahrbare Wohnwege und Plätze
  - öffentliche Parkplätze
  - Fuß– und Radweg
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Ein– und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser
- Gas

HAUPTVERSORGUNGS–UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen
- S – Schutzpflanzung
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Sportplatz
- Mehrzweckspielfeld
- Grünanlage
- FP – Festplatz

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Feldgehölz, in getrennter Sukzession zu halten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Ersatzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St – Stellplätze
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anfahrtssichtweiten)
- Fläche für eine Erdaufschüttung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Änderungsbereiches
- Geltungsbereich 3. Änderung
- 3 – Nummer des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorschlag für Grundstücksgrenzen

Magistrat der Stadt Niddatal

4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Naturschutzfachlichem Gutachten A9 "Mühlweg" in Niddatal/Assenheim

Bearbeitet:	Dipl.–Ing. B. Kniskerl / Dipl.–Ing. M. Schaefer	Maßstab:	1 : 1000
gezeichnet:	A. dischke	Datum:	19.09.2005
geprüft:	Dipl.–Ing. R. Wiesmann	Blatt Nr.:	
Plangrundlage:			

Natur Profil
Büro für Landschaftsplanung

Dipl.–Ing. R. Hartwig
Dipl.–Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Am Pfaffenstein 14
61169 Friedberg
Tel. 06031/2011
Fax 06031/2012
email: info@naturprofil.de