

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Höhe baulicher Anlagen		
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Traufwandhöhe in m ²	max. Firsthöhe in m ²
MI Mischgebiet ¹⁾ (§ 6 BauNVO)	o	II	0,6	1,2	8	11

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
²⁾ Angabe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche.
 Bei Pultdächern ist die niedrigere Höhe als Traufhöhe anzunehmen.

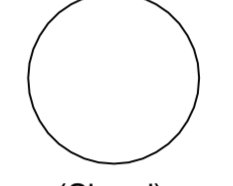
VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 24.09.2007 beschlossen.
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 37 vom 11.09.2009.

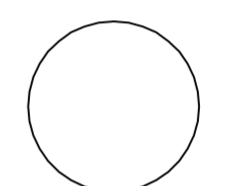
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet.
 Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 12.09.2009 durchgeführt.

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. 37 vom 11.09.2009.
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 21.09.2009 bis einschließlich 23.10.2009.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplanes B 11 "Assenheimer Straße 51" am 26.04.2010 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

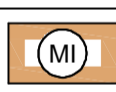
Niddatal, den _____
 (Datum)  (Unterschrift - Bürgermeister)

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)

PLANZEICHEN

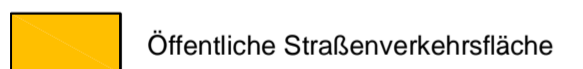
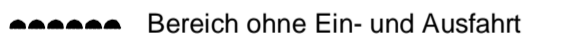

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

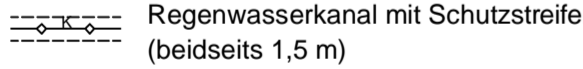

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  Baugrenze

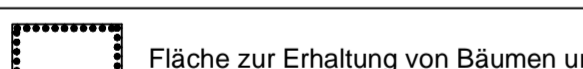
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  Einfahrtbereich

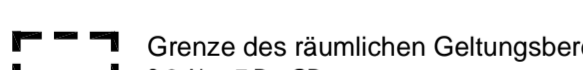


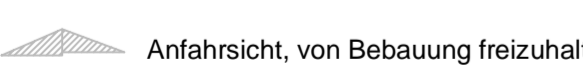
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

 Regenwasserkanal mit Schutzstreifen (beidseits 1,5 m)  20 kV-Kabel

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Gebäude Bestand  Maßangabe in Metern
 Anfahrtsicht, von Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die zulässige Dachneigung wird auf 10 bis max. 45° festgesetzt. Für begrünte Dächer ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.
 Flachdächer sind nur für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
 Die Errichtung von Shet-Dächern ist nicht zulässig.
 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune, graue und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- Einfriedungen, Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig. Die Einzäunungen sind so vorzunehmen, dass ein Bodenabstand von mindestens 10 cm erhalten bleibt. Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nicht zulässig.
 Innerhalb des Sichtfeldes (Anfahrtsicht) dürfen Bepflanzungen eine max. Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
 Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
 Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Bauverbotszone an der K 241 zulässig.
 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) darf die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.
 Werbeanlagen müssen sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen.
 Leuchtreklamen und Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs.3 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 Außenbewässerung) 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.
 Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden.

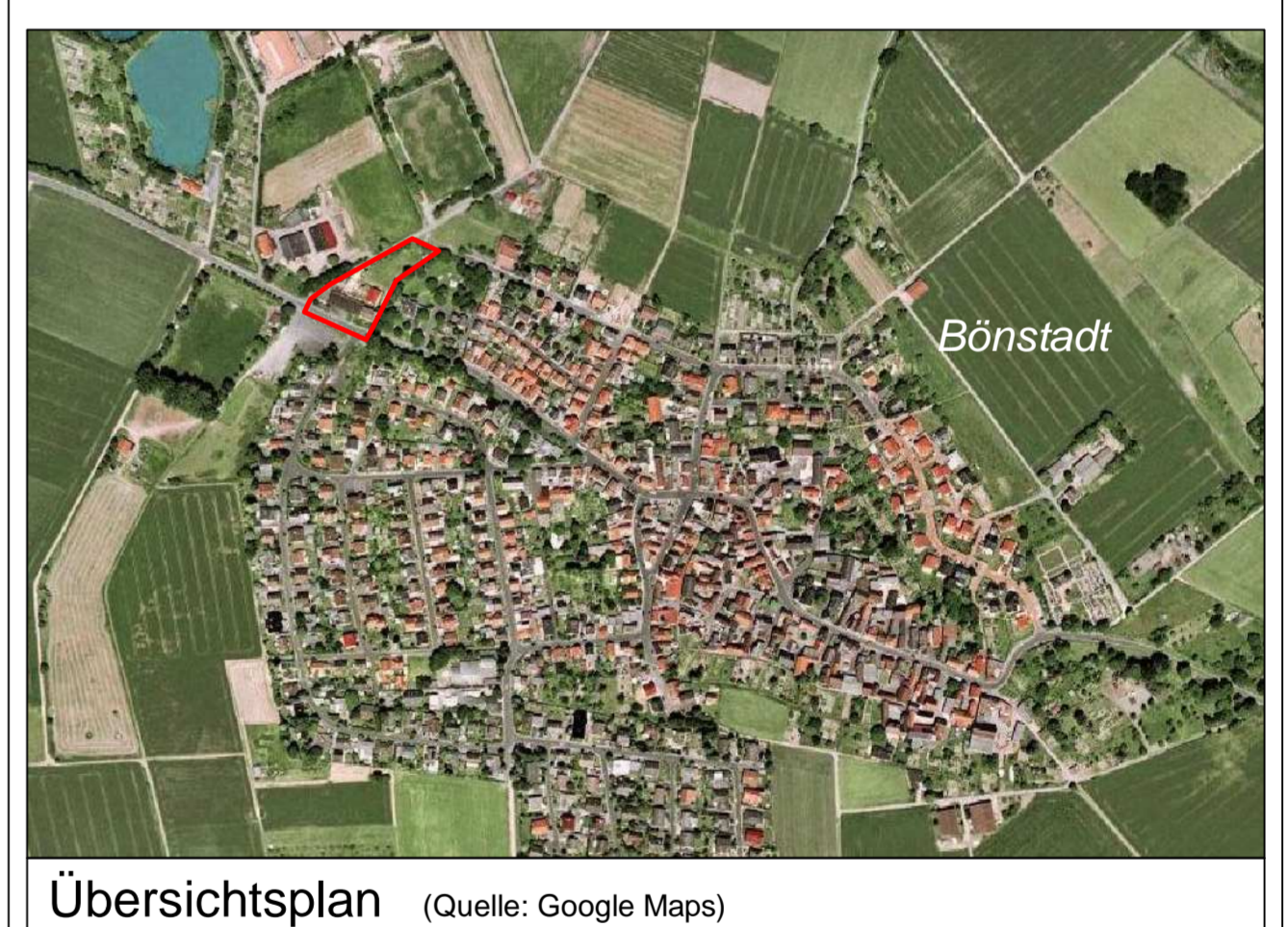
D. Hinweise und Empfehlungen

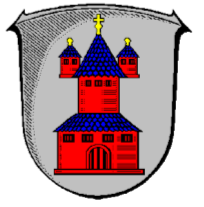
- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Dach- und Fassadenbegrünung**
 Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen und Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen, z.B. Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- Altlasten**
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 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.
- Grundwasser**
 Im Baugebiet 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.
- Straßenverkehr**
 Entlang der freien Strecke der K 241 besteht gemäß § 23 HStrG innerhalb der 20,0 m-Zone vom befestigten Fahrbahnrand ein Bauverbot. Zukünftige bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden innerhalb der Bauverbotszone bedürfen gemäß § 23 Abs.2 HStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
 Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Heilquellenschutzgebiet**
 Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet von Bad Nauheim in der quantitativen Zone D (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff).
 Die geltenden Verbote der Verordnung sind zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Wege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Sonstiger vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.





STADT NIDDATAL

Bebauungsplan B 11

"Assenheimer Straße 51"

Maßstab: 1:500	Datum: April 2010	Gez.: us
	Proj.-Nr.: 09/N/01	Plan-Nr.: 3.0



Büro für Umwelt- und Stadtplanung
 Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)

Im Erlengrund 27
 35510 Buirbach
 mail.bfus@o2online.de

Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
 Mobil: 01 60 / 90 35 58 51