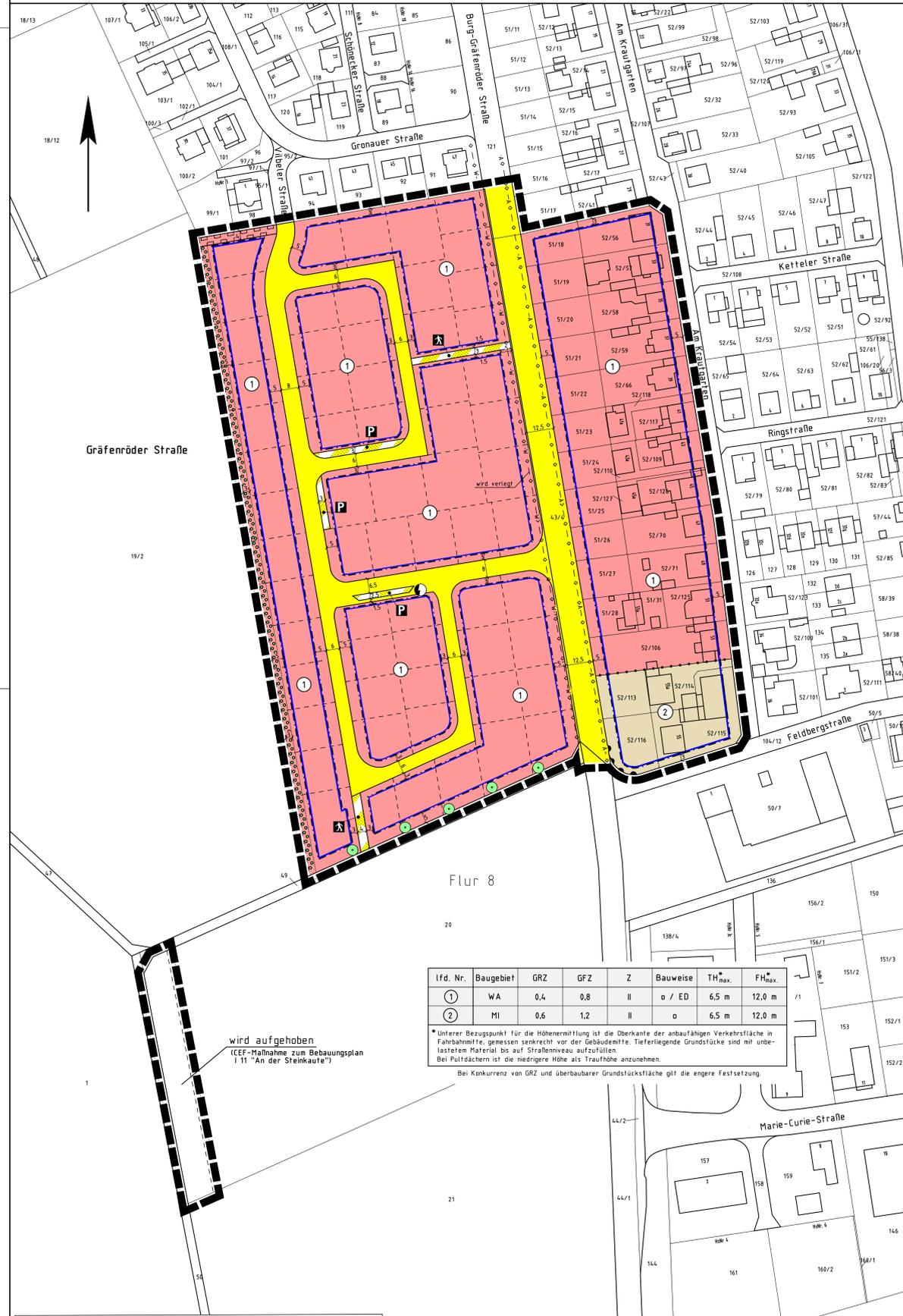


# Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

## Bebauungsplan I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße"

### 1. Erweiterung



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH <sub>max.</sub>	FH <sub>max.</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	o / ED	6,5 m	12,0 m
2	MI	0,6	1,2	II	o	6,5 m	12,0 m

\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Höhe als Traufhöhe anzunehmen.  
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

wird aufgehoben  
(CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan I 11 "An der Steinkautz")

- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1540);  
Planzeichenerordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).
- #### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Fl. 8 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.2 Planzeichen
  - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
  - 1.2.1.2 MI Mischgebiet
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
  - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
  - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
  - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:  
1.2.2.4.1 TH<sub>max.</sub> Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)  
1.2.2.4.2 FH<sub>max.</sub> Firsthöhe
  - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
  - 1.2.3.1 offene Bauweise
  - 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 1.2.3.3 Baugrenze
  - 1.2.4 Verkehrsflächen
  - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
  - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
1.2.4.2.1 P Öffentliche Parkfläche  
1.2.4.2.2 Fuß- und Radweg
  - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
  - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
  - 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - 1.2.6.1 Abwasserleitung (nicht eingemessen)
  - 1.2.6.2 Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
  - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
  - 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.2.8 Sonstige Planzeichen
  - 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 1.2.8.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
  - 1.2.8.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Niddatal zu belastende Fläche
- #### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
  - 2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
  - 2.1.2 Für das Mischgebiet gilt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
  - 2.2 Überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.
  - 2.3 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Für die Fläche für Versorgungsanlagen gilt, dass die Trafostationen auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig sind.
  - 2.4 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m².
  - 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 2.5.1 Für je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (s. Artenliste Ziffer 2.6.2).
  - 2.5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).
  - 2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 2.6.1 Je Symbol ist gemäß Plankarte ein Baum der nachfolgenden Artenliste Ziffer 2.6.2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 2.6.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig mit autochthonen Laubgehölzen in zweireihiger Gehölzpflanzung zu begrünen (1 Baum/100 m², 1 Strauch/4 m²). Der Anteil an Laubbäumen hat mind. 20 % zu betragen.
- Artenliste:  
Bäume:  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Schwarzerle (Ainus glutinosa)  
Obstgehölze als Hochstamm
- Sträucher:  
Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)  
Haselnuss (Corylus avellana)  
Traubenholunder (Sambucus racemosa)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Schwarzdorn (Prunus spinosa).

- 2.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 296.579 Punkte aus der Ökotoxikomaßnahme Außenprojekt Niederwiesener zugeordnet.
- #### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Waln- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgebäuden sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
  - 3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücksgrenzen entlang der Burg-Gräfenröder-Straße Einfriedungen in einer max. Höhe von 2 m zulässig. 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.
  - 3.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
In den Baugebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum/100 m², 1 Strauch/4 m²). Die Anpflanzungen gemäß 2.6.2 können zur Anrechnung gebracht werden.
- #### 4 Wasserrechtliche Festsetzung
- 4.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² unbedrucker Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden.
- #### 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- 5.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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.
  - 5.2 Versickerungsfähigkeit  
Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich werden überwiegend von Löss und Lößlehm gebildet. Der Untergrund ist als schwach durchlässig zu bezeichnen, so dass von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird.
  - 5.3 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 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 10/1998, S. 709) enthalten.
  - 5.4 Wasserschutzgebiet  
Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.
  - 5.5 Altlasten  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altlagierungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
  - 5.6 Artenschutz  
Für die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Felderche wird das Flurstück 11/1, Flur 9 Gemarkung Ilbenstadt vertraglich als haltbares Grundstück gesichert.

- #### Verfahrensvermerke:
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.06.2013
  - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013
  - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013
  - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013
  - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.02.2016
  - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016
  - Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
  - Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.
- #### Ausfertigungsvermerk:
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Niddatal, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
- Niddatal, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_

