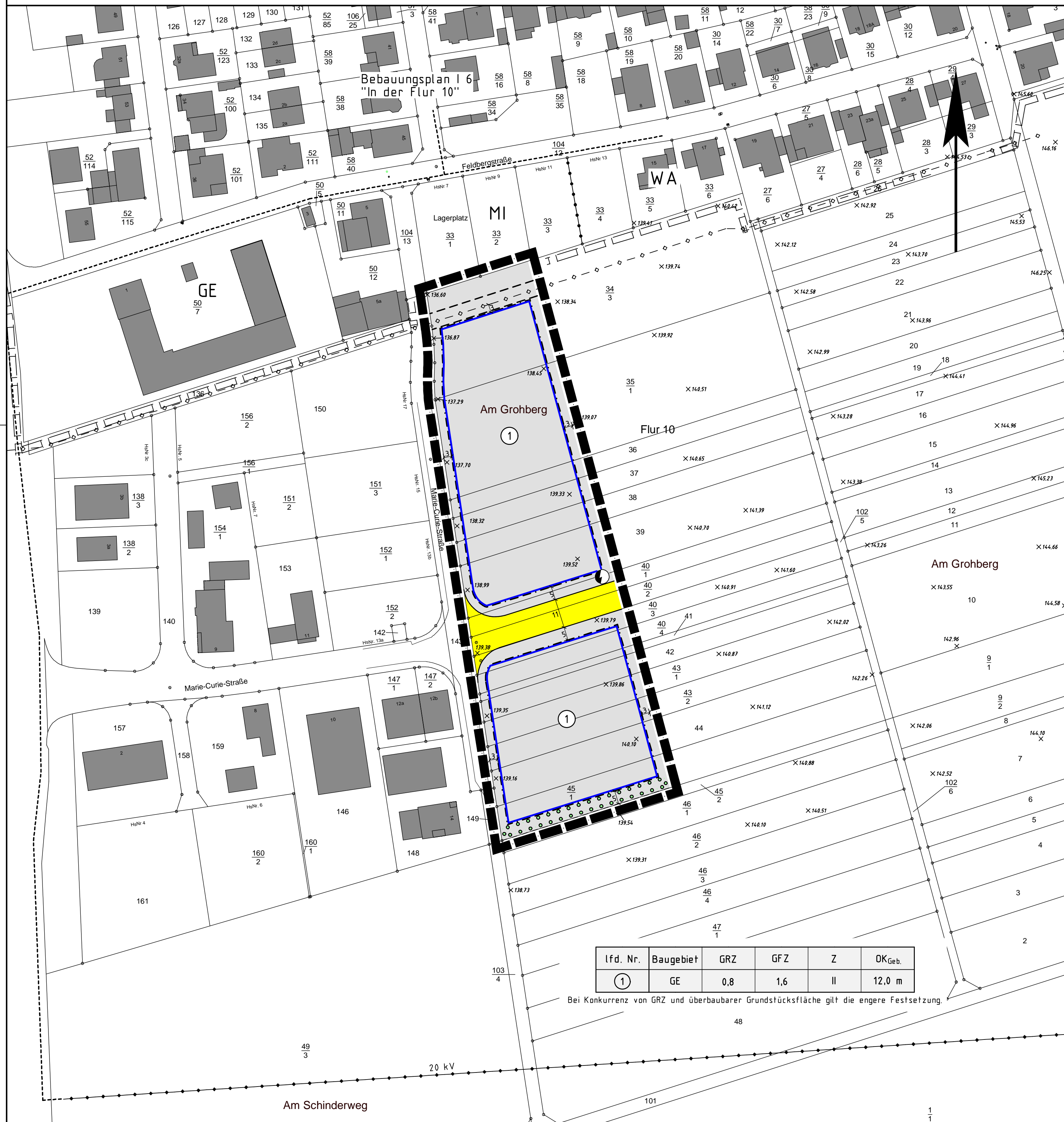


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 9 "Am Schinderweg"

1. Erweiterung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb.}
1	GE	0,8	1,6	II	12,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: September 2012 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 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 Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angrenzender Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes, hier:
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserberei-terung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.6.2 20 kV-Freileitung der Ovgv Netz AG (nicht eingemessen)
- 1.2.6.3 20 kV-Kabel der Ovgv Netz AG (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 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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Niddatal und des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
- 1.2.8.3 Höhepunkt in m über NHN (Normal Höhe Null)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gilt für die Fläche für Versorgungsanlagen: Die Trafostationen sind auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO gilt: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB gilt: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Niddatal und dem Versorgungsträger gemäß Plankarte.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
 - 2.7.1 Pro 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau von der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.

2.7.2

Im Bereich der Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste anzulegen.

Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Juglans regia	- Walnuss		
Prunus avium	- Vogelkirsche		
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume		
Quercus robur	- Stieleiche		
		Obstbäume (H. v. 8-10):	
		Prunus padus	- Traubeneiche
		Ribes div. spec.	- Beerensträucher
		Rosa canina	- Hundrose
		Rosa divspec.	- Wild- u. Strauchrosen
		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Salix caprea	- Salweide
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.8

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 125.862 Biotopwertpunkte der Ökotoptomaufnahme Auenprojekt Niederwiesen zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern hat die Dacheindeckung in roten oder dunklen (braun, grau, anthrazit) Farbtonen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink- und Wechsellichtem ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstegschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. An Eckausrundungen darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten eine max. Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.4 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4 **Wasserwirtschaftliche Festsetzung**
- 4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.
- 5 **Nachrichtliche Übernahmen**
- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Auf die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- 5.4 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 1 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.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

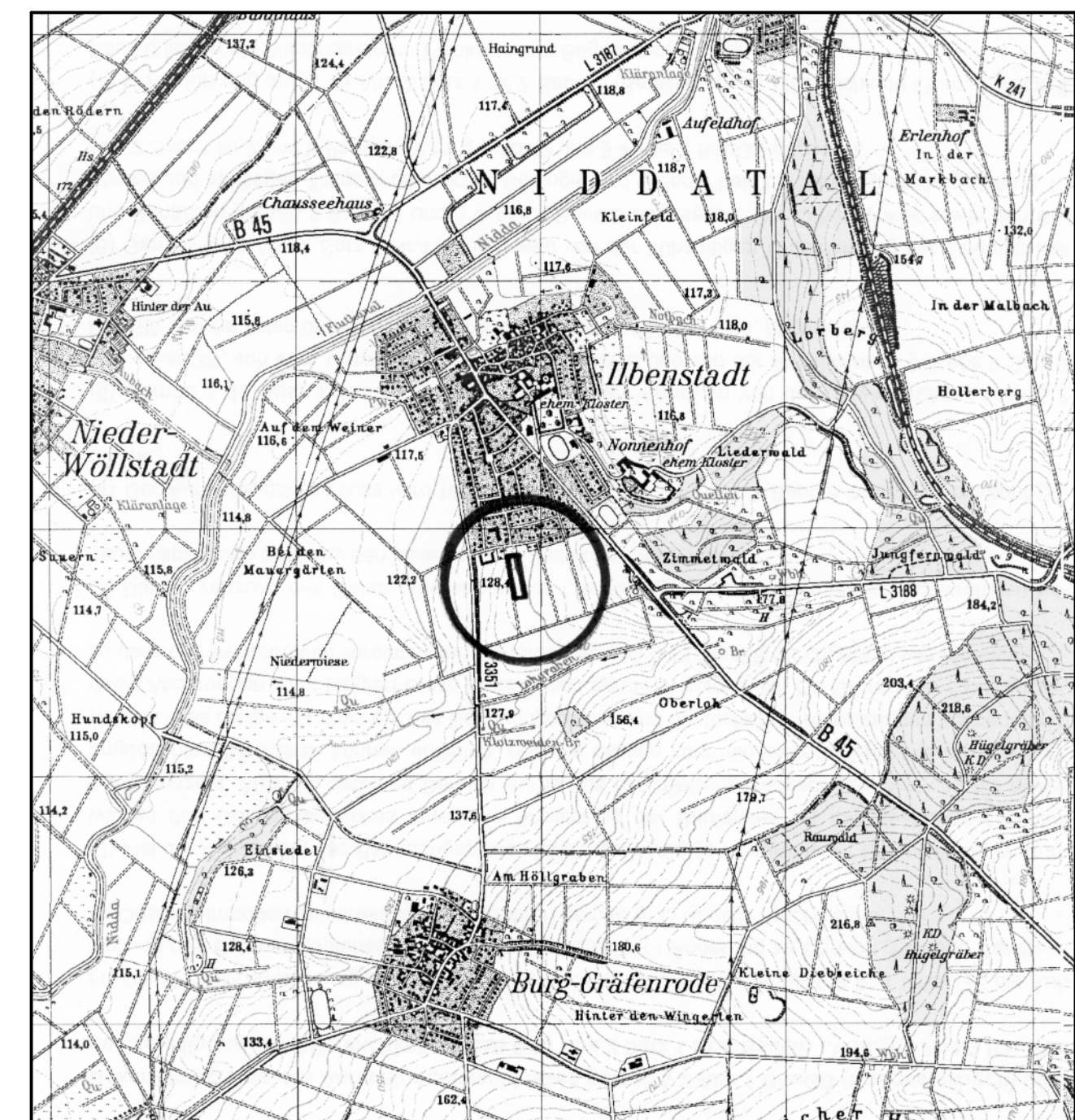
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Niddatal, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 01.08.12 / 10.09.12

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 9 "Am Schinderweg" 1. Erweiterung

Satzung

Bearbeitet: Spß/HH

CA.D. Rowling

Maßstab: 1 : 1.000