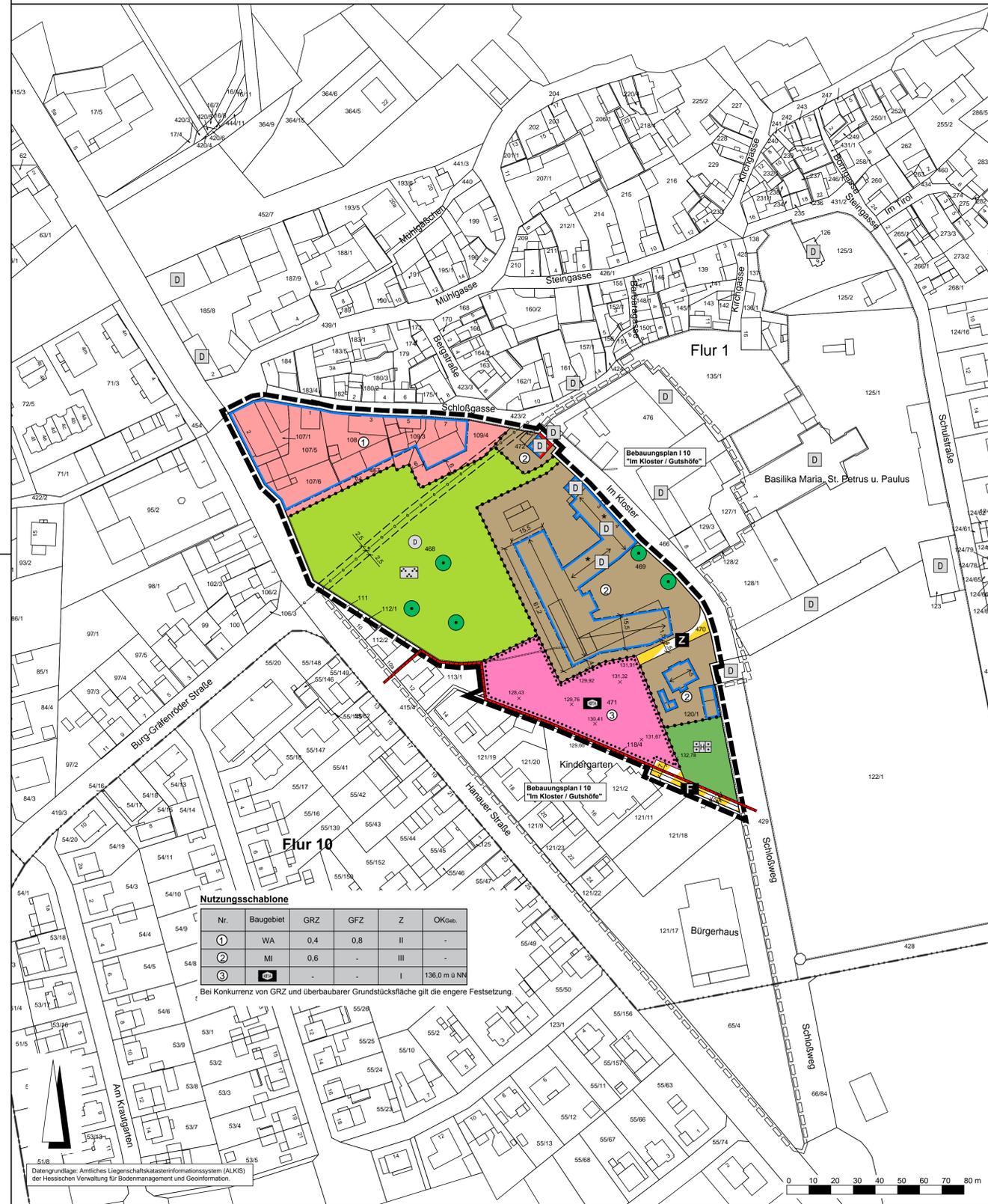


Stadt Niddatal, Stadtteil Ibenstadt

Bebauungsplan I 10 "Im Kloster / Gutshöfe" 1. Änderung



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	WA	0,4	0,8	II	-
②	MI	0,6	-	III	-
③	☐	-	-	I	136,0 m ü NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
 Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- Katasteramtliche Darstellung**
 - - - - - Flurgrenze
 Flurnummer
 469 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
 MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:
 OKGeb. Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baulinie
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
 Soziales Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich); hier:
 Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste sowie für Anlieferungen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte
 Zuwegung und Bewegungsfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 Abwasserkanal mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Wohnungserne Hausgärten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Erhalt von Laubbäumen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
 Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Gesamtanlage Ibenstadt
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 ehemalige Klostermauer, Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)
 Firstrichtung der Hauptgebäude
 Bemaßung (verbindlich)
 räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan I 10 "Im Kloster / Gutshöfe"
 Kennzeichnung der Dächer, auf denen Dachgauben bzw. Zwerchhäuser ausgeschlossen sind

- 1 Textliche Festsetzungen**
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:
 1.1.1.1 Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 1.1.1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:
 1.1.2.1 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 1.1.2.2 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 1.1.2.3 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Dachaufbauten bis zu max. 137,5 m über NN zulässig.
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.3.1 Mischgebiet (MI)
 1.3.1.1 Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 1.3.1.2 Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die nicht unter Ziffer 1.3.1.1 fallen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.
1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 2.1.1 Dächer:
 2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)
 Es werden für Hauptgebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
 Im WA: 45° bis 52° bei Gebäuden an der Straße
 30° bis 40° bei rückwärtigen Gebäuden
 Im MI: 45°-52°
 Zwerchhäuser/Gauben
 Im Plangebiet darf die Breite von Zwerchhäusern maximal 1/3 der Fassadenbreite aufweisen. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal 1/3 der Dachbreite aufweisen. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Dächer, auf denen Dachgauben bzw. Zwerchhäuser ausgeschlossen sind, sind im Plan mit einem Stern (*) gekennzeichnet.
 2.1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
 Zulässig für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Die Dächer sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 HBO:
 PKW-Stellplätze sind mit Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
3.1 Abstandsflächen
 Für das Mischgebiet, das an die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt, gilt: Die Abstandsflächen dürfen auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 HBO).
3.2 Denkmalschutz
 3.2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 3.2.2 Bei Abrissarbeiten und Oberbodenabtrag im Bereich des Mischgebietes ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Dies gilt auch im südlichen Bereich, wo lediglich ausschneifende Teile des "Gastehauses" von 1582 in der Grabung von 2007 erfasst werden konnten. Alle noch auftretenden Gebäudeschichten wie bspw. Mauern, Kellerräume, Speicher sind archäologisch auszugraben und zu dokumentieren (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber Verursacher zu tragen.
3.3 Stellplatzsetzung
 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
3.4 Verwertung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3.5 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.6 Wasserschutzgebiete
 3.6.1 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.
3.7 Denkmalschutz
 Das Plangebiet liegt im Gebiet der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ibenstadt. Darüber hinaus befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
3.8 Artenschutzrechtliche Hinweise
 3.8.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 3.8.2 Rodungen von Hohlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov.; Baumfällungen von Hohlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.02.2018
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018
 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 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

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30
 Stand: 20.02.2018
 07.03.2018
 03.04.2018
 22.05.2018
 Bearbeiter: Rosefing Schmitt
 Maßstab: 1 : 1.000