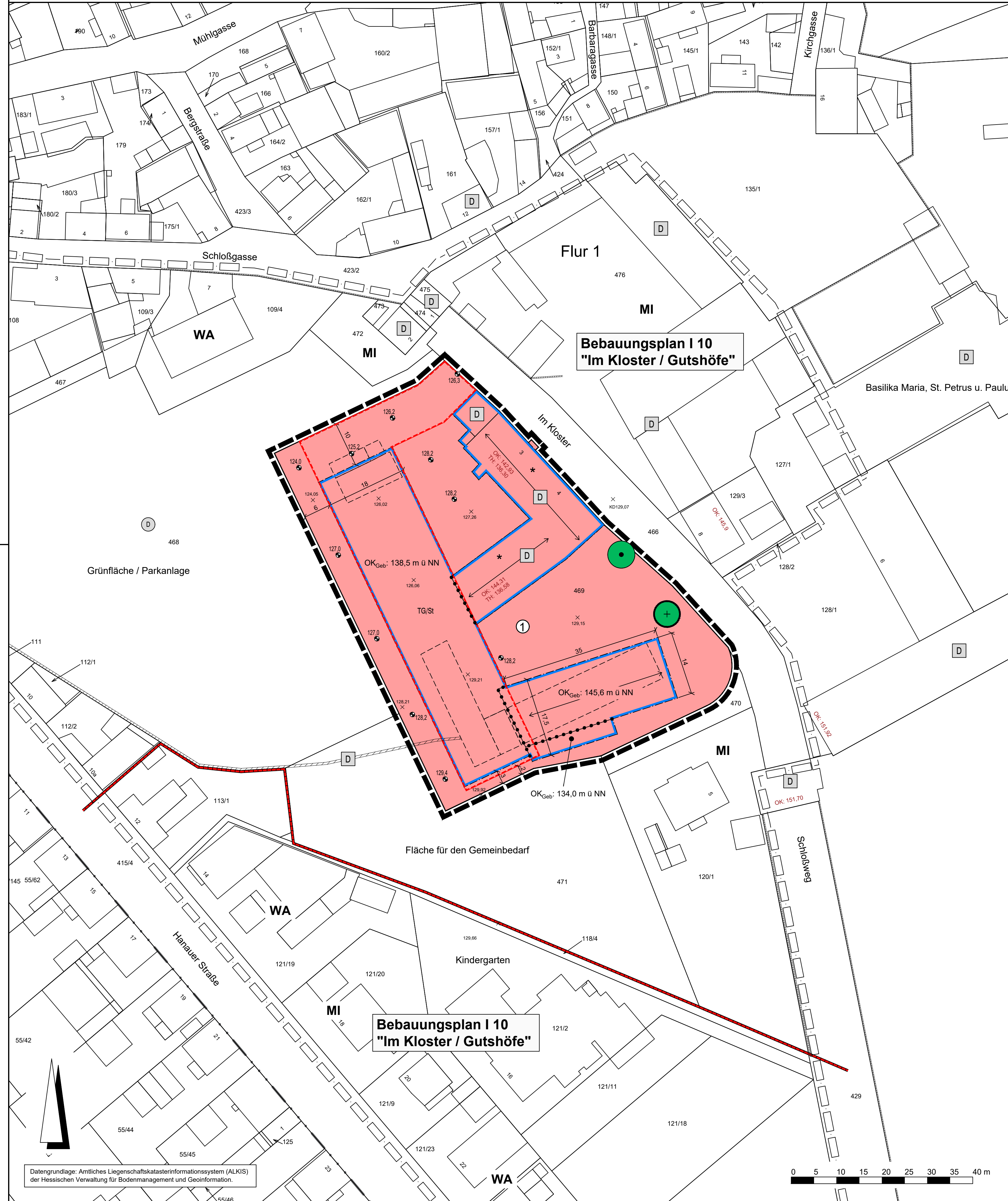


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 10 "Im Kloster / Gutshöfe" 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 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),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 469 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:

- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen
- Laubbaum zum Erhalt empfohlen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Gesamtanlage Ilbenstadt
- 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 unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Tg/St Tiefgarage und Stellplätze
- Sollhöhe Gelände in m über Normalnull (Abweichungen um ± 0,25 m sind zulässig)

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
- Oberkante Gebäude und Traufhöhe der Bestandsgebäude in m über Normalnull
- Gebäude (bereits niedergelegt)

Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | Z | OKGeb. |
|-----|-----------|-----|-----|----------------|
| 1 | WA | 0,5 | III | vgl. Plankarte |

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

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 Allgemein 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,
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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 Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Oberirdische Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.3 Oberirdische Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Fläche 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). Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je Baumsymbol (Erhalt empfohlen) ist bei Abgang oder Fällung ein einheimischer, standortgerechter Laubbau derselben Art an anderer Stelle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen.

1.6 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage des Baugrundstückes ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu ± 0,25 m sowie Abbochungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücksflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abbochungen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

- 2.1.1 Dächer:
- 2.1.2 Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis max. 52° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5° zulässig. Für Dachgauben sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.1.3 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.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 4 HBO:

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 5 l/m² unbegrünter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckdicht ausgebildet werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Denkmalschutz

4.1.1 Das Plangebiet liegt im Gebiet der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ilbenstadt. Darüber hinaus befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung wird hingewiesen.

4.1.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.

4.1.3 Bei Abrissarbeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Sollten Kellerräume oder andere unerwartete Gebäudeanteile auftreten, so sind diese archäologisch auszugraben und zu dokumentieren. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

4.2 Stellplatzsatzung

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.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.4 Wasserschutzgebiete

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.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.5.1 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.

4.5.2 Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen 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 anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 05.06.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.06.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.06.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 22.06.2020
07.08.2020

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

Ausfertigerungsvermerk:

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

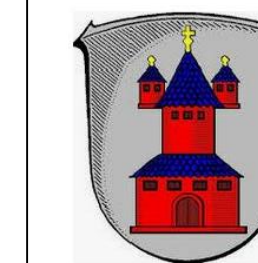
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

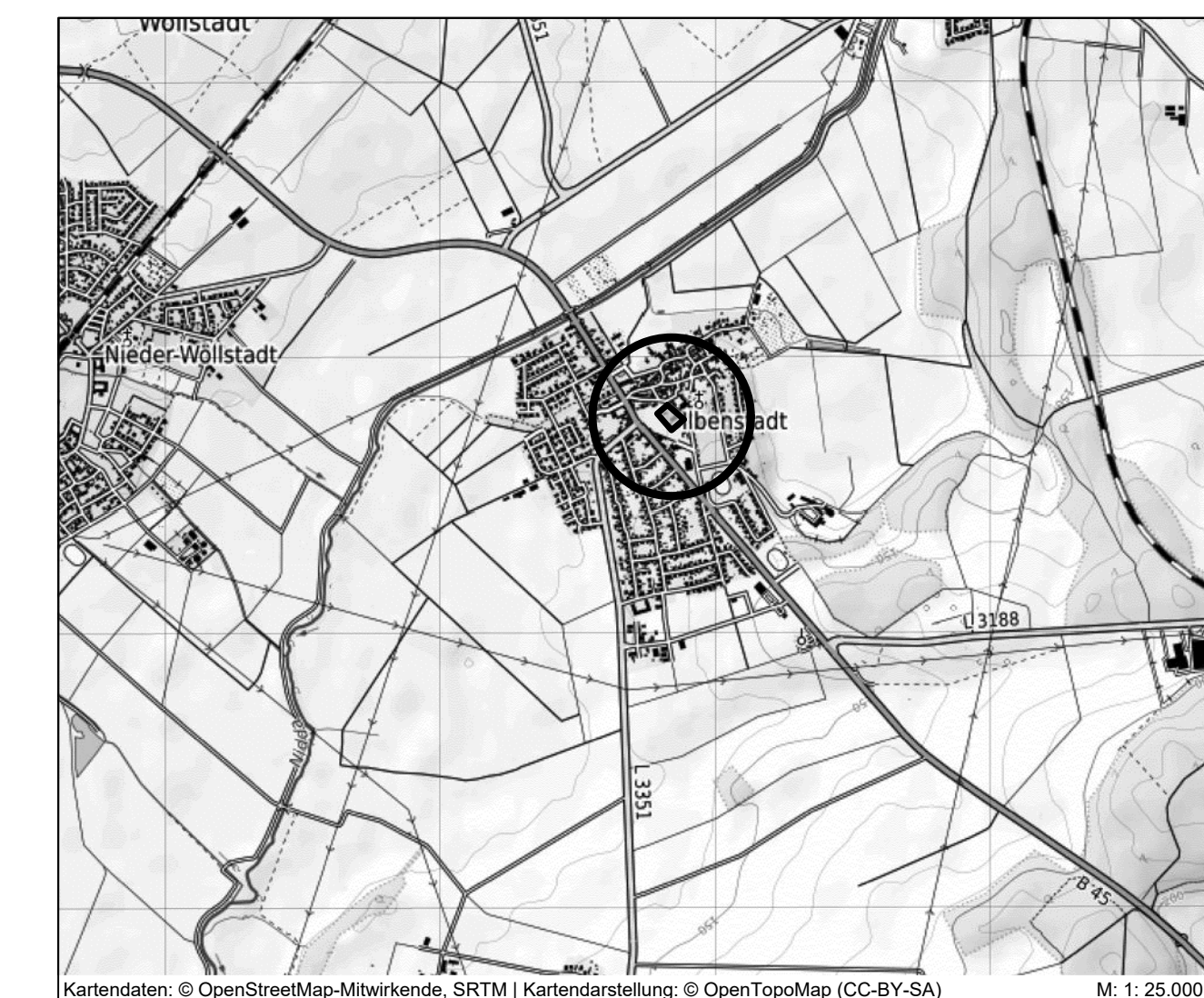
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Niddatal, den

Bürgermeister



Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
 Bebauungsplan I 10
 "Im Kloster / Gutshöfe" 2. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raump lanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

| Satzung | |
|----------------|--|
| Stand: | 08.01.2020 28.05.2020 21.09.2020 |
| Projektleiter: | Roeßing |
| CAD: | Roeßing |
| Maßstab: | 1 : 500 |
| Projektnummer: | 216119 |