Bebauungsplan Eichen „Verlängerte Wehrstraße“

I. Zeichenerklärungen und Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Dezimalzahl im Kreis z.B. (0.8) — Geschoßflächenzahl

Dezimalzahl z.B. 0,6 — Grundflächenzahl

Römische Ziffer mit Zusatzangabe I + Dg — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zuzüglich Dachgeschoß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung

4. Verkersflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemischte Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Trafostation

Wertstoffcontainer

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

6.1.1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Form eines dichten Gehölzstreifens

Bäume — Sträucher

6.1.2 80 % der nicht überbauten Grundflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen unter Anrechnung der Flächen nach Ziff. 6.1.1. Dabei entspricht 1 Strauch 1 m². Je Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

6.1.2.1 Die zu pflanzenden Grünbestände sind möglichst in den Randzonen der Grundstücke und an den Grundstücksgrenzen anzulegen Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen Gehölze zu wählen, diein ihrer Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.
Für Pflanzungen ist die Auswahl aus folgender Liste zu treffen:

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus belutus (Hainbuche)
Corylus corluna (Baumhasel)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aria lutescens (Mehlbeere)
Nutzbäume (Obstbäume)

Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (eingr. Weißdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Vilburnum opulus (gem. Schneeball)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crateagus laevigata (gem. Heckenkirsche)
Rosa Canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Wildrose)
Vilburnum lantana (wolliger Schneeball)

6.1.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer campestre (Feldahorn)

6.2 Oberflächenbefestigung:
Die Wege- und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.3 Behandlung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken:
Das von Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser ist über ein separates Leitungsnetz in eine Zisterne zu führen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mind. 50 l/m² Auffangfläche betragen. Der Überlauf ist an den Entwässerungskanal anzuschließen.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhandene Grundstücksgrenzen

gepl. Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

II. Festsetzung gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. Dachformen

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

Wohngebäude	Sattel- oder Walmdach Dachneigung 35° - 50°
Nebengebäude, Garagen:	An das Wohngebäude angeglichen Flachdächer sind unzulässig

Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligem Material (Tonziegel o. ä) in ortstypischer roter Farbe vorzunehmen.
Auf der I. OG-Decke ist eine Drempelhöhe von max. 80 cm zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutze vor den Emissionen der B 521 sind bei Wohngebäuden die für Außenwände und Fenster geltenden Richtlinien gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in seiner gültigen Fassung und DIN 4109 auch für die Dachflächen anzuwenden.
Schutzbedürftige Ruheräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

3. Einrichtungen zur Wärmegewinnung

Die Errichtung von Wärmepumpen und Sonnenkollektoren ist zulässig. Sonnenkollektoren müssen sich in die Gesamtgestaltung des Daches einfügen.

4. Antennenanlagen

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.

5. Garagen

Der Abstand der Garagen zur Straßengrenze darf 5,00 m nicht unterschreiten.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in offener Bauweise auszuführen.
Die maximalen Höhen betragen im Vorgartenbereich 1,00 m und im übrigen Bereich 1,50 m. Es wird empfohlen, die Vorgärten anstelle von Zäunen mit lebenden Hecken abzugrenzen.

8. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung, sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen. Bei Einfamilienhäusern (Einzel -, Doppel- und Reihenhäusern) sind mindestens 3 Mülltonnenstandplätze pro Hauseinheit zu errichten.

9. Bodenfunde

Bei Ausschachtungen angetroffene Bodenfunde sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden zu melden.

III. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10 u. 30 BauGB v. 08.12.1986
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) f.d. Fassung vom 15.09.1977
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981

IV. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.10.1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 23.7.1990.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 7.8. bis 27.9.1990 statt.

Nidderau, den 16.7.1992 1. Stadtrat

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und am 26.6.1990 wurde seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB + 27.3.1991 beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschl. Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.3. bis 22.4.1992.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.7.1990 + 13.3.1992 ortssüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nidderau, den 15.7.1992 1. Stadtrat

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13.7.1992 überein.

Hanau, den 13.7.1992
i.V.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 17.6.1992 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nidderau, den 16.7.1992 1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am 18.9.1992 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidderau, den 25.9.1992 1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
- bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen
- mit Ausnahme des umrandeten Teils

nicht geltend gemacht

....., den .....

STADT NIDDERAU

STADTTEIL EICHEN

MAIN-KINZIG-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

FÜR DAS BAUGEBIET

VERL. WEHRSTRASSE

M 1:1000

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG ist mit Ablauf des 21.8.1992 eingetreten."
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

DER PLANFERTIGER:

TIEFBAUTECHN. ING.-BÜRO
W. SCHOMBURG
6454 BRUCHKÖBEL

BRUCHKÖBEL, DEN 9.07.1991