



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 2) BauGB  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Die festgesetzte GRZ stellt das Höchstmaß dar und schließt gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von  
 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
 2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,  
 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut ist, mit ein.
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 5 BauGB  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden bis zu 2 Wohnungen zulässig, wenn die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einzelstellplätze sowie der festgesetzten Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschosshöhe, darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahme kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasser-Verhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Die Traufhöhe beträgt bei I+D-geschossigen Gebäuden 4,75 m. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmittel) und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante. Bei Eckgrundstücken ist die liefernde Verkehrsfläche anzuhalten.
- 1.5 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
 Parallel zur B 521 ist eine Lärmschutzwand- wandanlage herzustellen. Die einzelnen Bauhöhen sind von 3,75m, 2,75m und 1,75m sind in dem Bebauungsplan eingetragen. Die Bauhöhen sind über Oberkante Fahrbahn Bundesstrasse 521 festgesetzt.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB  
 1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 In der festgesetzten Fläche sind flächendeckend Bepflanzungen auszuführen. Dabei ist auf 100m<sup>2</sup> angelegene Pflanzfläche 1 Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht etwa 1 Pflanze pro 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. (Bepflanzung siehe Artenliste 2.3.)
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB  
 Die naturschutzrechtliche Kompensation des durch das Baugelände verursachten Eingriffs erfolgt innerhalb eines 2. Geltungsbereiches.  
 Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich  
 (AF II) Maßnahmen im 2. Geltungsbereich ( Teilplan B )  
 1.7.1 Umwandlung einer Ackerfläche in ein Feldgehölz. Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum-, Strauch- und Krautzone aufgebaut. Es werden bei der Anpflanzung z. B. folgende Gehölzarten verwendet:  
 Bäume, Pflanzgröße STU 12/14: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Carpinus betulus, Quercus robur, Tilia cordata  
 Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde  
 Sträucher, Pflanzgröße 80/100: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europ., Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra  
 Hartnagel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
- 2.1 Dachgestaltung  
 In festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 30° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.  
 Dacheindeckung/Dachfarbe  
 Es ist nur keramisches Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist aus Metall oder Schiefer zulässig. Die Farbe ist der Hauptdachfläche anzupassen.  
 Dachaufbauten  
 Gauben sind als Satteldach oder Schlegelgauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.2 Stellplätze und Garagen und deren Gestaltung sowie Anzahl der Stellplätze  
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagendächer können auch als Flachdächer hergestellt werden. Diese sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen. Im erstbebaubaren Bereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 50 % der Vorgartenfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt verwendet werden. Die restlichen Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Gebäudezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z.B. Okopflaster, Rasengittersteine, Rasenplattensteine, Wassergebundene Decke ). Pro Wohnung sind 2 Stellplätze festzusetzen.
- 2.3 Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
 Artenliste  
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze vorwiegend zu verwenden.  
 Bäume, Pflanzgröße STU 16/18: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Quercus robur, Tilia cordata, Sorbus aucuparia  
 Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Eberesche  
 Sträucher, Pflanzgröße 80/100: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europ., Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Cornus mas  
 Hartnagel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche
- 2.4 Anlagen von Zielarmen § 9 (4) BauGB i. Verb. mit § 81 HBO  
 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen.
- 2.5 Einfriedungen  
 Strassenseitige Einfriedungen sind transparent wirkend auszubilden und bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 15cm zulässig. Einfriedungen sind ohne Absatz dem Strassenverlauf anzupassen.
- 2.6 Farbgebung baulicher Anlagen  
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
- 2.7 Schutz vor Rauchgasbelastigungen  
 Zum Schutz vor erheblichen Belastigungen durch Rauchgasemissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet unzulässig. Der Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (z. B. Schornsteinfegermeister) nachgewiesen wird, dass es im Einwirkungsbereich nicht zu Rauchgasbelastigungen kommen kann bzw. die Feuerstätten als "schadstoffarme Holzfeuerungen" durch den Zentralverband Sanitär, Heizung, Klima (ZVSHK) zertifiziert sind oder die Richtwert des "Regenburger Modells" bei Nennwärmeleistung und betriebsweisem Zustand der Feuerstätte darf die Kohlenmonoxidkonzentration in Abgas einen Richtwert von 1,5g CO/m<sup>3</sup> bezogen auf 13% Sauerstoff, nicht übersteigen. ) erfüllen.  
 Kaminöfen müssen zusätzlich nach DIN 18891 - Bauart 1 - / geschlossener Betrieb ) registriert sein.  
 Schornsteinmündungen der Schornsteine, an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, haben die Fensterbänke schützenswerter Dauerhalterbäume der Gebäude im Radius von 50 m um den Schornstein um mindestens 1 m gemäß VDI 3781 zu überragen.
3. HINWEISE  
 3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Dabei ist der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 02.04.1999 III 7-739.02.37.11 (SUAZ. 10/1999 S. 709) zu beachten.  
 3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohndüme mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.  
 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenkennwerten zu rechnen. Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodenkennwerten unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
 3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Stadtverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.  
 3.5 Doppelgaragen sowie Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.  
 3.6 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartengestaltung wieder eingesetzt werden.  
 3.7 Aus Gründen der rationalen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme- und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.  
 3.8 Südlich der Wehrstrasse muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude als "Weiße Wanne" auszubilden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 2. § 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 3. § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002. (GVBl. I S. 274.)  
 5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 06.12.1996 + 28.02.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.10.2003. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 30.10.2003 bis 14.11.2003.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS  
 Am 28.11.2003 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2003 bis 30.01.2004. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 29.04.2004 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.  
 Ausgefertigt am 24.06.04

Nidderau, den 24.06.04  
 Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN  
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht. Am 03.12.04 wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidderau, den 03.12.04  
 Bürgermeister

**DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS**  
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den .....  
 Katastergrundlage  
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.04 überein.

Hanau, den 11.06.2004  
 Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Nidderau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 17.05.2004

- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90
- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschoßflächenzahl     |
| Dachform                  | Bauweise               |
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 WA+ Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig  
 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO  
 I+D Ein Vollgeschoss mit einem ausgebautem Dachgeschoss zusätzlich als Vollgeschoss im Sinne der jeweils gültigen Hessischen Bauordnung (HBO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - § 22 (2) BauNVO  
 offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - § 22 (2) BauNVO  
 Baugrenze § 23 (3) BauNVO  
 Überbaubare Grundstücksflächen  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB**
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| oberirdisch                               | unterirdisch          |
| 20 kV - Freileitung der EAM wird abgebaut | 20 kV - Kabel der EAM |

- 6. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB**
- Offentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung Grünanlage
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 Geplantes Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III
- 8. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Ausgleichsfläche
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 10. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB  
 Schutzgebiete und Schutzobjekte Landschaftsschutzgebiet - Auenverbund Wetterau -
- 11. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne § 9 (7) BauGB  
 nur Geneigte Dachflächen zulässig  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB hier: Geplanter Lärmschutzwand und Wandanlage, Höhe = siehe Planeintrag, gemessen über Oberkante Fahrbahn Bundesstrasse 521
- 12. Sonstige Planzeichen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen  
 geplante Flurstücksgrenzen ( nicht rechtsverbindlich )  
 Maßlinie / Maßzahl  
 Flurstücksnummer  
 Höhenpunkte

Genehmigt am 26. August 2004  
 Az.: III 24.2-6140/04-36-  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag  
 Thuechi

**MEHRAUSFERTIGUNG - STADT**

**BEBAUUNGSPLAN "VERLÄNGERTE WEHRSTASSE 2.BA."**

STADT NIDDERAU  
 STADTTEIL EICHEN

**PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR**

ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM  
 ROEDERBACHER CHAUSSÉE 6  
 63457 HANAU - WOLFGANG  
 PHONE: 0 61 81 / 58 21 79-79 FAX: 0 61 81 / 58 21 75  
 e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de  
 www.Planungsgruppe-ZEG.de

**ZEG** M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
98012 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	17.05.2004

