



STADT NIDDERAU
STADTTEIL ERBSTADT
MAIN-KINZIG-KREIS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER
LANDSCHAFTSPLANUNG

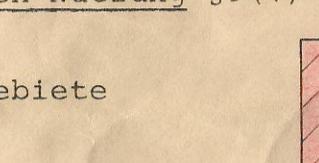
FÜR DAS BAUEBETR.
„AUF DER SPECKE“
II. BAUABSCHNITT

M 1:1000

I. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN
gem. Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO)
und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

1. Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BBauG

1.1 Reine Wohngebiete
(\$3 Bau NVO)



2. Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BBauG §16 Bau NVO

2.1 Geschoßflächenzahl = Dezimalzahl im Kreis 06

2.2 Grundflächenzahl = Dezimalzahl z.B. 03

2.3 Zahl der Vollgeschosse = röm. Ziffer z.B. II

2.4. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m

Traufhöhe, gemessen vom Geländeanschnitt bergseitig = 6,50m

2.4.1 Aufmauerungen über letzter Geschoßdecke sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9(1) Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO

3.1 offene Bauweise 0

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig E

3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11 und (6) BBauG

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
befahrbarer Wohnweg

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Öffentliche Parkfläche

4.4 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9(1) Nr. 4, 11 und (6) BBauG

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
§9(1) Nr. 20, 25 u (6) BBauG

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
gem. §9(1) Nr. 25a und (6) BBauG

5.1.1 Umgrenzung von öffentl.
Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen:

Die Auswahl ist aus folgender Liste zu treffen:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Ronkelskirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eisgriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrösse (*Rosa canina*),
Sandorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Wolliger Schneeball (*Vilburnum lantana*),
Gemeiner Schneeball (*Vilburnum opulus*), Wildrose (*Rosa rubiginosa*)

Anpflanzungen: ● Bäume ● Sträucher

Die Darstellung im Plan ist unverbindlich.

80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Garagenfahrt als Gärten oder Grünflächen anzulegen. Davon sind 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei entspricht 1 Baum 10 m², 1 Strauch 1 m². Die zu pflanzenden Grünbestände sind möglichst in den Randzonen der Grundstücke und an den Grundstücksgränen anzulegen. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen Gehölze zu wählen, die in ihrer Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

Für Baumpflanzungen ist die Auswahl aus folgender Liste zu treffen:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria* "Magnifica")
Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*)
Nussbäume (Obstbäume)

5.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer §9(1) Nr. 25 Buchstabe (a) und (b) BBauG

vorhandene gesunde Obstbäume, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit mehr als 45 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten, oder eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.3 Nutzung und Ableitung des Niederschlagswassers

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit der Errichtung von Regenwasser-Zisternen zur Beregnung der Gartenflächen hingewiesen. Oberflächenbefestigungen (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässig oder mit Fugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verrieselt wird.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Umröhrung von Flächen, die für die künftige Erweiterung des Bauebietes von der bebauung freizuhalten sind und vorerst landwirtschaftlich genutzt werden. (§9(1) Nr. 10 BBauG)

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BBauG)

6.3 vorh. Grundstücksgrenzen

6.4 gepl. Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

II. FESTSETZUNGEN
gem. §9(4) und (6) BBauG in Verbindung mit §118 HBO

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 25°-45°

Garagen: Sattel-, Walmd- oder Flachdach

Die Dacheindeckung ist bei geneigten Dächern mit kleinteiligem Material (Tonziegel o.ä.) in ortstypischer ziegelroter Farbe vorzunehmen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Sattelpiegeln zulässig. Die Breite dieser Gauben darf 1/3 der Dachbreite (Traufhöhe) nicht überschreiten. Der Mindestabstand zum Ortsgang beträgt 2,00 m. Diese Festsetzungen gelten auch für Dacheinhänge.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Kollektoren) ist zulässig, sofern sie in die Gesamtgestaltung des Daches integriert werden.

1.2 Garagen

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

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

2.1 Veränderung des vorhandenen Geländes

Das vorhandene Gelände darf nur unwesentlich verändert werden.

Evtl. erforderlich werdende Anschnüttungen und Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzulegen.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in offener Bauweise auszuführen. Die maximalen Höhen betragen im Vorgartenbereich 1,00 m und im übrigen Bereich 1,80 m. Es wird empfohlen, die Vorgärten anstelle von Zäunen mit lebenden Hecken abzugrenzen. In den Bereichen, in denen Böschungssicherungen an der Straßengrenze erforderlich werden, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

2.3 Mülltonnen

Mülltonnen sind aus Gründen des Gesamteindrucks auf den Grundstücken so anzordnen, daß sie von der Straße gesehen nicht sichtbar sind.

3. Bauten, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

§9(1) Nr. 20, 25 u (6) BBauG

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

gem. §9(1) Nr. 25a und (6) BBauG

5.1.1 Umgrenzung von öffentl.

Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen:

Die Auswahl ist aus folgender Liste zu treffen:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Ronkelskirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eisgriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrösse (*Rosa canina*),
Sandorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Wolliger Schneeball (*Vilburnum lantana*),
Gemeiner Schneeball (*Vilburnum opulus*), Wildrose (*Rosa rubiginosa*)

Anpflanzungen: ● Bäume ● Sträucher

Ortsüblich bekannt gemacht am: 3.9.1983

Nidderau, den 23.6.1984
Bürgermeister

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Ich bescheinige hiermit, daß zur Aufstellung dieses Bebauungs-
planes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit
dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt Hanau/Main be-
scheinigt worden ist.

Hanau, den 5.9.1984
H. Müller, best. Verm. Ing.

Planbearbeitung
Der Bebauungsplan wurde vom Tiefbautechn. Ing.-Büro W. Schomburg
in Bruchköbel bearbeitet.

Ein Ortsvergleich, Höhenaufnahmen, sowie Gefälle-Messungen zur
Straßen- und Kanalführung wurden durchgeführt.

Bruchköbel, den 14.2.1984

Offenlegungsbeschluß (§§2(5) und 2a(6) BBauG am 1.3.1984
Bekanntmachung der Offenlegung (§2a(6) BBauG) durch Ver-
öffentlichung in: *Haarauer Kurier* am 21.3.1984

Offenlegung des Planentwurfes (§2a(6) BBauG
Von: 24.10.1984 bis: 4.5.1984
am: 25.5.1984

Satzungsbeschuß (§10 BBauG.)
Nidderau, den 23.6.1984
Bürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde
Der Bebauungsplan wird gem. §11 BBauG genehmigt.
unter AZ.: *Genehmigt*

mit Vlg. vom 18. AUG. 1984
Az. V/3 - 61 d 4/101
Darmstadt, den 13. AUG. 1984
Bürgermeister der Regierungspräsidenten im Auftrag

Darmstadt, den 25.8.1984

Inkrafttreten
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung
in: *Haarauer Kurier* am 21.8.1984
rechtsverbindlich.

Nidderau, den 25.8.1984
H. Müller
Stadtrat

Nidderau, den 25.8.1984
Bürgermeister