



STADT NIDDERAU  
STADTTEIL ERBSTADT  
MAIN-KINZIG-KREIS

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
FÜR DAS BAUGEBIET  
„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 (§9 Bau NVO)

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

- 2.1 Geschößflächenzahl = Dezimalzahl im Kreis 0.6
- 2.2 Grundflächenzahl = Dezimalzahl z.B. 0.3
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = 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 Geschößdecke 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
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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), Mehlsbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)  
Sträucher:  
Kornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Weidorn (Crataegus laevigata), Einriffliger Weidorn (Crataegus monogyna), Hundsrösche (Rosa canina), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wildrose (Rosa rubiginosa)

Anpflanzungen: Bäume Sträucher  
Die Darstellung im Plan ist unverbindlich.

80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Garagenzufahrt als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei entspricht 1 Baum 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>.  
Die zu pflanzenden Grünbestände sind möglichst in den Randzonen der Grundstücke und an den Grundstücksgrenzen anzulegen.  
Vorhandene, gesunde Obstbäume, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit mehr als 45 cm Stammumfang (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. Oberflächeneinfaltungen (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässig oder mit Fugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verrieselt wird.

5.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer §9(1) Nr.25 Buchstabe b) und (6) BBauG  
Vorhandene, gesunde Obstbäume, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit mehr als 45 cm Stammumfang (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. Oberflächeneinfaltungen (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässig oder mit Fugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verrieselt wird.

6. Sonstige Planzeichen  
6.1 Umgrenzung von Flächen, die für die künftige Erweiterung des Baubereiches von der Bebauung freizuhalten sind und vorerst landwirtschaftlich genutzt werden. (§9(1) Nr.10BBauG)

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 §118HBO

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zugelassen:  
Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 25°-45°  
Garagen: Sattel-,Walm- oder Flachdach

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

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

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 Anschüttungen und Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in offener Bauweise auszuführen. Die maximalen Höhen betragen im Vordachbereich 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 anzuordnen, daß sie von der Straße gesehen nicht sichtbar sind.

3. Bautechnische Voraussetzungen, Auflagen und Hinweise

3.1. Wasserversorgung

In sämtlichen Wohngebäuden, die über 160,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügen, bzw. errichtet sind, ist der Einbau einer Druckerhöhungsanlage mit Netztrennung durch den jeweiligen Eigentümer erforderlich.

3.2 Brandschutz

Die Sicherstellung der Brandbekämpfung ist nur bei Einsatz von Motorpumpen gewährleistet. Zur Speisung von Löschwasserpumpen steht ein Löschwasserbehälter mit 210 m<sup>3</sup> Inhalt zur Verfügung.

3.3 Solarenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie hingewiesen. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist unter Beachtung von Ziff.II 1.1 zulässig.

3.4 Bodenfunde

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

3.5 Bauantrag

Jedem Bauantrag sind Höhenschnitte des betreffenden Grundstückes beizufügen. Die darin einzutragenden Geländehöhen müssen sich auf Normal Null (NN) beziehen.

ortsüblich bekannt gemacht am: 3.9.1984

Nidderau, den 23.6.1984  
  
Bürgermeister

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
Ich bescheinige hiermit, daß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt Hanau/Main bescheinigt worden ist.

Hanau, den 5.3.1984  
(Siegel)   
H. Müller, 081  
6. best. Verm. Ing.

Planbearbeitung  
Der Bebauungsplan wurde von 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

Offenlegungsbeschuß (§§2(5) und 2a(6) BBauG am 1.3.1984  
Bekanntmachung der Offenlegung (§2a(6)BBauG) durch Veröffentlichung in: *Zeitung* am 21.3.1984

Offenlegung des Planentwurfes (§2a(6)BBauG  
von: 2.4.1984 bis: 4.5.1984

Satzungsbeschuß (§10 BBauG.) am: 25.5.1984

Nidderau, den 23.6.1984  
  
Bürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde  
Der Bebauungsplan wird gem.§11 BBauG. genehmigt.  
unter AZ.: *Genehmigt*  
mit Vfg. vom 13. AUG 1984  
AZ. V/3 -61 d 04/01  
Darmstadt, den 13. AUG 1984  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag *Heuß*

Darmstadt, den 13. AUG 1984

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

Nidderau, den 25.8.1984  
*H. Weid*  
Stadtrat