

**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

○ Grundstücksgrenze  
 --- Flurgrenze

FI.1 Bezeichnung der Flur  
 201 Flurstücksnummer

**Planzeichenerklärung:**

WA Allgemeine Wohngebiete  
 WR Reine Wohngebiete

0,4 Grundflächenzahl  
 z.B. 0,8 Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
 g Geschlossene Bauweise

△ Einzelhäuser zulässig  
 △ Reihenhäuser zulässig  
 △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 → Firstrichtung

Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche  
 V Verkehrsberuhigter Bereich  
 A Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:  
 T Trafostation

● Erhalt von Bäumen (nicht genau lokalisiert)

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 Die gem. § 4 (3) Nm. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)  
 Der Grenzabstand von Trafostationen darf kleiner als 3,00 m gewählt werden.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
 5.1 Im Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Fläche zwischen Baugrenze und zugehöriger Verkehrsfläche) maximal 50% der Vorgartenfläche für Pkw-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrten und der Wege verwendet werden. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch, unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze, zu gestalten. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Laubgehölze gewählt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:  
 Bäume:  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Rotbuche \*\* Fagus sylvatica  
 Traubeneiche Quercus petraea  
 Hainbuche \* Carpinus betulus  
 Esche \*\* Fraxinus excelsior  
 Feldahorn \* Acer campestre  
 Stieleiche \*\* Quercus robur  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Mehlbeere Sorbus aria  
 Elsbeere Sorbus torminalis  
 Bergahorn \*, \*\* Acer pseudoplatanus  
 und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:  
 Hasel \* Corylus avellana  
 Weißdorn \* Crataegus monogyna u. laevigata  
 Hartriegel \* Cornus sanguinea  
 Hundrose \* Rosa canina  
 Schlehe Prunus spinosa  
 Gemeiner Schneeball \* Viburnum opulus  
 Liguster Ligustrum vulgare  
 Schwarzer Holunder \* Sambucus nigra  
 Salweide Salix caprea  
 Pfaffenhütchen \* Euonymus europaea

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgängigkeit durch folgende Gehölze, oder ähnlich, zu ersetzen:  
 Felsenbirne „Robin Hill“ Amelanchier arborea  
 Säulen-Birke Betula pendula fastigiata  
 Säulen-Hainbuche Carpinus betulus frans fontaine  
 Zierapfel „Red Sentinel“ Malus red sentinel  
 Säulenzitterpappel Populus tremular erecta  
 Wildbirne Prunus communis beech hill  
 Säulen-Kirsche „Amanogawa“ Prunus serrulata „amanogawa“  
 Säuleneiche Quercus robur fastigiata koster  
 Säulensumpfeiche Quercus palustris green pillar

Die Bäume müssen, gemessen in 1,0 m Höhe, einen Stammumfang von mindestens 10 cm besitzen.

Die Fällung dieser Gehölze ist zulässig, wenn sie eine Gefährdung für den Verkehr oder für unterirdische Leitungen oder ähnlich darstellen. Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen. Der Standort für die Ersatzpflanzung kann vom ursprünglichen Standort abweichend gewählt werden.

6 Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB  
 6.1 Die Dachneigung ist zwischen 25° und 45° zu wählen. Untergeordnete bzw. Nebendächer dürfen flacher ausgeführt werden. Module für die Nutzung der Sonnenenergie dürfen nur mit der gewählten Neigung des Daches ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports.  
 6.2 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden. Engobierte (= keram. Überzugsmasse) und glänzende Materialien sind nicht zulässig.  
 6.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachneigung und -form sowie das Dachmaterial und die -farbe aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Fassaden hinsichtlich Material und Farbe.  
 6.4 Der Dremel (Abstand zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und Oberkante der nächsten Vollgeschosdecke, außen an der Fassade gemessen) darf maximal 0,50 m hoch gewählt werden. Bei eingeschossigen Gebäuden oder wenn das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist, darf ein Dremel von bis zu 1,5 m gewählt werden. Im Bereich von Dacheinschnitten, zum Beispiel Balkon, sind Dremelhöhen bis zu 2,3 m zulässig.  
 6.5 Entlang der öffentlichen Straßenparzellen sind nur maximal 1,2 m hohe Einfriedigungen, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg), zulässig. Entlang der Nachbargrundstücke dürfen die Einfriedigungen maximal 1,5 m hoch, gemessen ab Geländeoberkante, ausgeführt werden. Es sind jeweils standortgerechte Laubgehölze oder Materialien mit maschenartigen Durchlässen bzw. Öffnungen, jeweils mindestens 50 % offener Anteil zu wählen. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern und zwischen den Gebäuden von Hausgruppen, daher auf der Grundstücksgrenze, zulässig.  
 6.6 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Es kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gewählt werden, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 7.1 Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de/Archäologie und Denkmalpflege/Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.  
 7.2 Bei Baumaßnahmen ist auf Hinweise auf Auffüllungen, Bodenverunreinigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, zu achten. In diesen Fällen ist die Baumaßnahme sofort einzustellen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises sind zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 bzw. in einer aktualisierten Fassung sind zu beachten und anzuwenden.

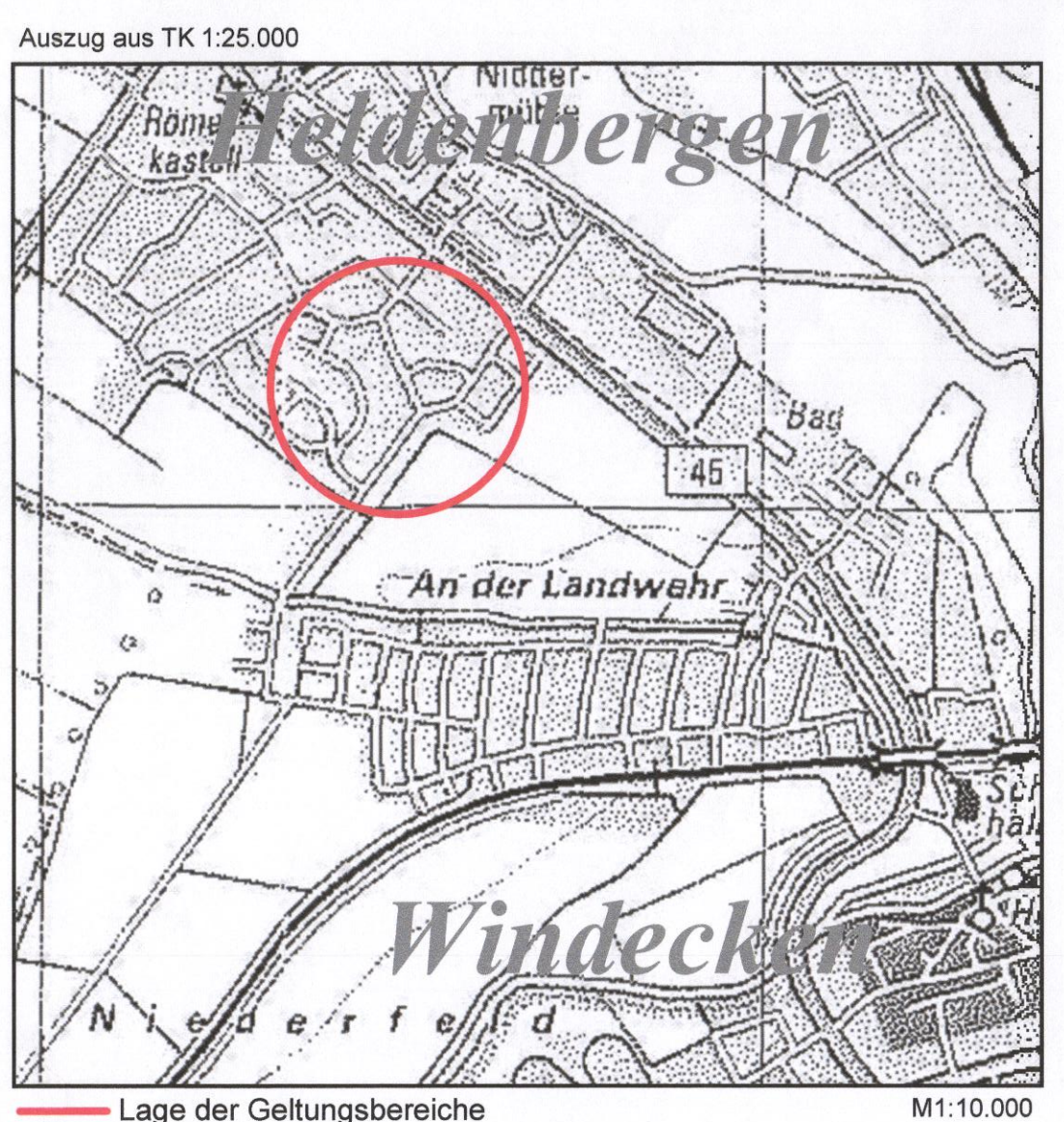
8 Allgemeiner Hinweis  
 Photovoltaikanlagen, Solarthermie und Nutzung des Niederschlagswassers sind ausdrücklich erwünscht.

**Planverfahren:**  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:  
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 22.02.2016 bis einschl. 24.03.2016 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.02.2016.  
Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2016 beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.  
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.05.2016 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.  
Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:  
 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. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

01. Juni 2016  
 Nidderau, .....  
 (Bürgermeister)

15. Juni 2016  
 Nidderau, .....  
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:  
 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.



**Stadt Nidderau**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes "Allee Mitte, 1. BA" (Teil-Änderung), Stadtteil Heldenbergen**

Satzung		Maßstab:	
Bearbeitet:	I. Zillinger	Stand:	25.05.2016
Gezeichnet:	Gawelek	Zeichnungsnummer:	1520/1
Geprüft:	Zillinger	Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger  
 35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de