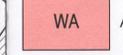


Zeichenerklärung der ALK-Daten:

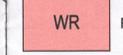
- Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- FI.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

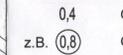
- Geltungsbereich
- Baugrenze



Allgemeine Wohngebiete



Reine Wohngebiete



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)



Geschlossene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Reihenhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Satteldach



Walmdach



Firstichtung



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



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: | Tilia cordata |
| Winterlinde | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Fagus sylvatica |
| Rotbuche ** | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Carpinus betulus |
| Hainbuche * | Fraxinus excelsior |
| Esche ** | Acer campestre |
| Feldahorn * | Quercus robur |
| Stieleiche ** | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Sorbus aria |
| Mehlbeere | Sorbus torminalis |
| Elsbeere | Acer pseudoplatanus |
| Bergahorn *, ** | |

und hochstämmige lokale Obstbäume

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Sträucher: | Corylus avellana |
| Hasel * | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Weißdorn * | Cornus sanguinea |
| Hartriegel * | Rosa canina |
| Hundsrose * | Prunus spinosa |
| Schlehe | Viburnum opulus |
| Gemeiner Schneeball * | Ligustrum vulgare |
| Liguster | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder * | Salix caprea |
| Salweide | Pfaffenhütchen * |
| 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 |
| Säulenkirsche „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.

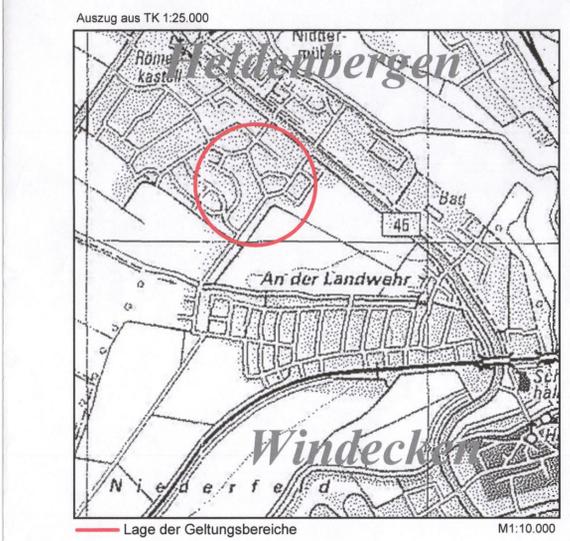
 01. Juni 2016
Nidderau,

(Bürgermeister)

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.

 15. Juni 2016
Nidderau,

(Bürgermeister)



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

Satzung		Maßstab:	Stand:	25.05.2016
Bearbeitet:	I. Zillinger	1:1.000	Stand:	1520/1
Gezeichnet:	Gawelek		Zeichnungsnummer:	
Geprüft:			Erstattet für:	