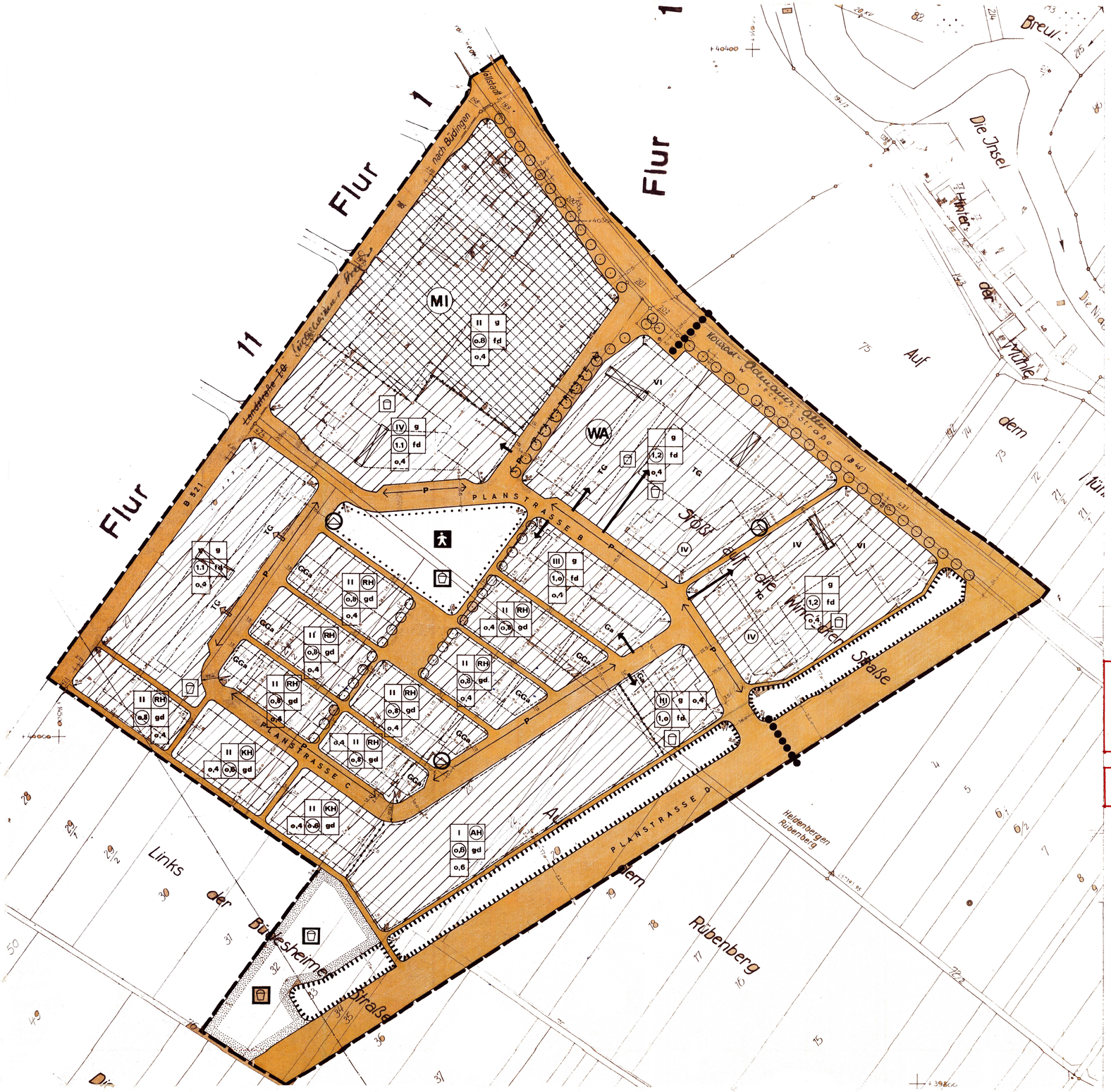

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zeichnerische Festsetzungen

Art der Nutzung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Kindergarten
- Kinderspielplatz öffentl. / privat
- Gemeinbedarfsflächen
- Grünflächen
- Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume
- Flächen für Lärmschutzwall
- Umformerstation

Maß der baulichen Nutzung:

- IV — Zahl der Vollgeschosse maximal
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- (0.8) — Geschossflächenzahl
- 0.5 — Grundflächenzahl
- Abgrenzung (Ziff. 135 PlanzVO)

Art der Bebauung:

- RH — Typ Reihenhaus, geschlossene Bauweise
- KH — Typ Kettenhaus, geschlossene Bauweise
- AH — Typ Atriumhaus, geschlossene Bauweise
- gd — geneigtes Dach
- fd — Flachdach
- Hausdurchgang im Eg
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Begrenzung der Sekundärbauzone

Verkehr:

- Straßenbegrenzungslinie
- P — Parkflächen im öffentl. Straßenraum
- Fußgängerüberweg als Tunnel od. Steg
- Verkehrsflächen
- Flächen für private Parkierungsanlagen
- Zufahrt bindend
- Zufahrt variabel oder alternativ
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschafts-St
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschafts-Ga
- TG — Tiefgarage
- PP — Parkpaletten

Textliche Festsetzungen

1. Sekundärbauzone — Innerhalb der Begrenzung der Sekundärbauzone können ohne nachbarliche Zustimmung Sichtschutzmauern und -Zäune bis 1.8o m Höhe über Terrain sowie Pergolen und Nebenanlagen, soweit sie nicht zum Wohnen, zu gewerblicher Nutzung oder Tierhaltung bestimmt sind, bis 2.5o m Höhe über Terrain errichtet werden.

2. Hausdurchgänge — Die Signatur für Hausdurchgänge gibt in der zeichnerischen Festsetzung die Anzahl und die ungefähre Lage an. Sie sind mit dem Ziel einer erleichterten Zugänglichkeit des Innenbereichs der geschlossenen Bebauung in einer Mindestbreite von 4.o m unverschließbar auszubilden.

3. Tiefgaragen — Die Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 5o% ihrer Fläche mit Erdauffüllung und Bepflanzung zu versehen. Die verbleibende Hartfläche ist entsprechend der darauf vorgesehenen Nutzung (Terrassen, Kinderspielfläche o.ä.) mit dem dafür geeigneten Belag zu versehen. Bei den Zufahrten zu Tiefgaragen muß die Rampenkrone mindestens 5.o m hinter der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegen.

4. Stellplatzanlagen — Bei Anlagen für Stellplätze sind die Stellflächen mit Rasensteinen zu befestigen. Darüberhinaus ist im Abstand von 3 Ständen ein Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

5. Höhenlage der Gebäude — Die Höhenlage der OKFF des EG darf o.5o m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Maßgebend für die Straßenhöhen ist der Straßenplan des Erschließungsträgers. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage von Tiefgaragen oder abgesenkten Stellplatzanlagen eine Überschreitung unumgänglich macht.

6. Dachgeschosse sind nur dann zulässig, wenn ihre geraden Außenwände an der Traufseite und an der Außenseite gemessen kleiner 1o cm hoch sind.

7. Dachneigung — Die Dächer der mit gd gekennzeichneten Bebauung sind mit einer Neigung zwischen 8 und 2o Grad zu errichten.

8. Materialien und Farben — Sämtliche Bauten und Bauteile sind in folgenden Materialien und Farben zu errichten:
   - geneigte Dächer: Ziegel dunkelbraun oder Eternit dunkelbraun
   - Flachdächer: mit deckender Grobkiesschüttung
   - Mauerwerk: weiß geschlämmt oder weiß verputzt
   - Sichtbeton: hellgrau
   - Fenster: dunkel gebeizt, dunkel eloxiert, dunkelfarbig gestrichen
   - Pergolen und Zäune: Holz dunkel gebeizt

   Die farbige Gestaltung von besonderen Bauteilen wie Außentüren, Treppentürmen, Hausdurchgängen, Loggien ist im Rahmen eines von der Gemeinde entwickelten Farbenfahrplans zulässig.

9. Gartenhofhäuser — Im Bereich der mit I/AH/Gfz o.6/gdgekennzeichneten Ausweisung für Gartenhofhäuser sind zweigeschossige Bauteile zulässig, soweit diese die Belichtung und Beso nnung sowie den Schutz vor Einsicht nicht beeinträchtigen.

~~10. Höhenlage der Gebäude — Die Höhenlage der OKFF des EG darf o.5o m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Maßgebend für die Straßenhöhen ist der Straßenplan des Erschließungsträgers. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage von Tiefgaragen oder abgesenkten Stellplatzanlagen eine Überschreitung unumgänglich macht.~~

Begründung § 9(6) BBauG

Das Baugebiet "Allee Nord" liegt im Übergangsbereich zwischen der alten Ortslage Heldenbergen und dem geplanten zentrumsnahen Wohngebiet "Allee Mitte".
Für die Entwicklung Nidderaus als Siedlungsschwerpunkt werden als charakteristische Bauformen der verdichtete Flachbau und der mittelhohe Geschossbau angestrebt.
Das Baugebiet weist eine Kombination dieser beiden Bauformen auf.

Die äußere Erschließung erfolgt zunächst durch die B 45 alt und die B 521 alt. Nach dem Bau der B 45 neu wird durch deren Zubringer (Planstraße D) die äußere Erschließung ergänzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an den in der Ausführungsplanung befindlichen Hauptsammelkanal zur Kläranlage im Stadtteil Windecken.

Die Kostenschätzung für die öffentliche innere Erschließung beläuft sich auf DM 2.21o.ooo.-
Die Kostenschätzung für die öffentliche äußere Erschließung beläuft sich auf DM 567.ooo.- bis DM 647.ooo.-
Diese besteht aus den Posten
- Planstraße B mit Lärmschutzwall
- 2 Fußgängerkreuzungsbauwerke als Steg oder Tunnel

An unmittelbaren Infrastruktur- Folgeeinrichtungen sind erforderlich
- 1 Kindergarten mit 4 Kindergartenklassen
- 2 Kinderspielplätze
- 1 Bolzplatz

Die Kostenschätzung für diese Einrichtungen beläuft sich auf DM 1.047.ooo.-

Mit Ausnahme der nicht umrandeten Festsetzungen
Genehmigt
mit Vfg. vom 18. Sep. 1973
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 18. Sep. 1973
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.70 beschlossen.
Nidderau, den 06. April 1973
Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Nidderau von der
A S A D - Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Darmstadt, im Oktober 1972.

Auslegung § 2(6) BBauG

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 02.01.73 bis zum 03.02.73 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 22.12.72 ortsüblich bekanntgemacht.
Nidderau, den
Bürgermeister

Beschluss § 10 BBauG

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 06.02.73 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Nidderau, den 09.07.1973
Bürgermeister

Genehmigung § 11 BBauG

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Darmstadt, den

Regierungspräsident

Inkrafttreten § 12 BBauG

Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 18.9.73 ortsüblich bekannt gegeben und ausgelegt.
Nidderau, den 18.9.73
Bürgermeister

Übereinstimmung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Hanau, den 16 April 1973

STADT NIDDERAU
BEBAUUNGSPLAN 1
"ALLEE NORD"

M 1:1000