



NIDDERAU
STADTTEIL HELDENBERGEN
 MAIN-KINZIG-KREIS
BEBAUUNGSPLAN
 FÜR DAS GEWERBEBEZIEH
„AM LINDENBÄUMCHEN“
 I. BAUABSCHNITT
 M 1:1000

- 1. Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- | | | | |
|--|---------------|--|-----------------|
| | Gewerbegebiet | | Industriegebiet |
|--|---------------|--|-----------------|
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. (1) BBAuG sowie §§ 16 und 17 BauNVO
 röm. Ziffer z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Dezimalzahl z.B. 0,5 Zahl der Vollgeschosse als Geschossflächenzahl
 Dezimalzahl im Kreis (10) Baumaßenzahl
 Dezimalzahl im Rechteck (20) Baumaßenzahl
- 3. Bauweise, Hauslinien, Baugrenze**
 § 9 Abs. (1) 2 BBAuG und §§ 22 und 23 BauNVO
- | | |
|--|-----------------|
| | offene Bauweise |
| | Baugrenze |
- 4. Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. (1) 11 BBAuG
- | | |
|--|--------------------------|
| | Strassenverkehrsfläche |
| | Strassenbegrenzungslinie |
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
 § 9 Abs. (1) 12 BBAuG
- Für die Errichtung von Umformstationen ist eine Grenzabstand zulässig
- 6. Grünflächen**
 § 9 Abs. (1) 15 BBAuG
- | | |
|--|---|
| | Umformstation |
| | Randengrünung |
| | Art und Pflanzdichte wie in Ziffer II 2.12.2. |
- 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. (7) BBAuG |
| | vord. Grundstücksgrenzen |
| | Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung § 16 Abs. 4 BauNVO |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. (1) 21 BBAuG |

- II. FESTSETZUNGEN**
- 1. Anwendungsbereich**
 Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
- 2. Bauliche Gestaltung**
- 2.1 Die Ausnutzung der Grundstücksflächen** ist sowohl durch Baugrenzen, als auch durch Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die Kleinstzahl der beiden Festsetzungen maßgebend, gemäß § 31 des BBAuG sind Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
- 2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen** gemessen von oberkante Gelände mit fertigem bis überkante Erdgeschosfußboden - darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.3 Für gewerbliche Anlagen und Gebäude** sind Sattel-, Shed- und Flachdach zulässig.
 Die Gebäudehöhe bei Flachdach beträgt:
 max. 12,0 m einschl. Sockel - gemessen von OK-Terrain - fertig bis OK-Antika an allen Aussehbauten.
 Die Gebäudehöhe bei Sattel- und Sheddach beträgt:
 max. 12,0 m einschl. Sockel - gemessen von OK-Terrain - fertig bis OK First.
- 2.4 Für Wohngebäude** sind Flachdächer, sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 38° ohne Aufbauten und Einschnitte zulässig.
 Die maximalen Gebäudehöhen für Wohnbauten mit Sattel- und Walmdach betragen von OK Terrain fertig bis Schnitt Außenwand/Dachhaut:
- 3. Bautechnische Voraussetzungen und Hinweise**
- 3.1 Baugrund**
 Die große Wasser- und Erschütterungsempfindlichkeit der ausstehenden schluffigen, lehmigen Deckenschichten sind zu beachten. Die Durchföhrung, bzw. Erstellung einer jeweils objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. -beurteilung ist erforderlich.
- 3.2 Brandschutz**
 Die zu den Gewerbebetrieben gehörenden Wohnungen sind durch entsprechende Ausrichtung und geeignete Bauweise von den von der B 521, der Bundesbahn und den Gewerbebetrieben ausstehenden Lärm ausreichend abzusichern. Die Lärmschutzvorrichtungen seitens der Stadt Nidderau des Bese. Straßenbauamtes und der Bundesbahn, werden nicht gefordert.
- 3.3 Lufthygiene**
 Gewerbe- und Industriebetriebe haben sich nach den jeweils zulässigen Emissionsrichtwerten des Gewerbeaufsichtsamtes in Frankfurt zu richten. Prüfungs- und Untersuchungsergebnisse sind vorzulegen.
- 3.4 Brandschutz**
 Löschwasserarmen werden für Fälle "kleiner Gefahr der Brandausbreitung" gemäß DIN 4743 Teil 1, bis 96 m³/h über das Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gehalten.

Art	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Büro / Verwaltungsraum allgemein	1 Stpl. je 30 - 40 qm Nutzfll.
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 30 - 30 qm Nutzfll. jedoch mind. 3 Stpl.
Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 - 40 qm Verkaufsl. jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 10 - 20 qm Verkaufsnutzungsfläche
Veranstaltungsstätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
Handwerks- und Industrie-Ateliers	1 Stpl. je 50 - 70 qm Nutzfll. oder 3 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 - 100 qm Nutzfll. oder 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeuwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand
Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz

2.6 Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken auf die B 521 sind unzulässig. Der Abstand der Stellplätze an der Bundesstrasse darf 10,0 m - gemessen vom befestigten Fahrbandrand der Bundesstrasse - nicht unterschreiten.

2.7 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. D.V.M. erforderliche Anschüttungen und Abtragungen sind flach an das Gelände anzugleichen.

2.8 Anlagen für Außenverwendungen sind nur an Ort der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und angleichen. Die Schriftgröße darf max. 0,50 m nicht überschreiten.

2.9 Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß eine Störung des guten Gesamteindrucks vermieden wird. Sie sollen von der Strasse aus nicht sichtbar sein.

2.10 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Gewerbe- und Industriegebiet zugelassen.

2.11 Auf den Grundstücken entlang der Bundesbahnlinie ist eine dauerhafte Einfriedigung als Abgrenzung zum Bundesbahngelände zu errichten und zu unterhalten.

2.12 Bepflanzung

2.12.1 Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten, bzw. bei deren Fällen dieser Bäume eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2.12.2 Es wird empfohlen 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten ausschließlich (100%-ig) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm). An Straßenkreuzungen und Straßenabzweigungen darf die Bepflanzung auf eine Länge von 30 m - gemessen von Schnittpunkt der Straße - 0,80 m nicht überschreiten.

2.12.3 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Grünflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.12.4 Bei der empfohlenen Randengrünung entlang der Bundesbahnlinie dürfen nur solche Gehölze verwendet werden, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe zu 75 % des Umstürzens wieder Leitungen treffen, noch in die Lichtraumprofil der Gleise ragen können. Als Reihengrünung gelten die Bäume der Fabrikationslinie.

2.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
 Gemäß Erlass des Hess. Min.d.Fin. vom 13.12.1966 K 4410 A-11-IV C2 beschneige ich hiermit, daß alle Unterlagen für diesen Bebauungsplan amtliche Planunterlagen des Katasteramtes Hanau/Main benutzt worden sind, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bestätigt worden ist.
 Hanau, den 27.4.1969.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.68 gem. § 2 Abs. (5) BBAuG und § 2a Abs. (6) BBAuG in der Zeit vom 19.10.68 bis 22.10.68 öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 19.10.68 in der Hanauer Anzeiger öffentlich bekanntgemacht.
 Nidderau, den 24.11.68

Planbearbeitung
 Der Bebauungsplan wurde von Tiefbautechnischen Büro W. Schomburg in Bruchköbel bearbeitet.
 Ein Ortsvergleich, Höhenaufnahmen, sowie Gefälle-Messungen zur Straße- und Kanalföhrung wurden durchgeführt.
 Bruchköbel, den 3. März 1969

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.68 gem. § 2 Abs. (5) BBAuG und § 2a Abs. (6) BBAuG in der Zeit vom 19.10.68 bis 22.10.68 öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 19.10.68 in der Hanauer Anzeiger öffentlich bekanntgemacht.
 Nidderau, den 24.11.68

Sichtverständiger der Kreisbehörde
 Gesehen und geprüft.
 Hanau, den 28.4.69

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde
 Der Bebauungsplan wird gem. § 11 BBAuG genehmigt.
 Az. 113-69/20/10/10
 Darmstadt, den 24. Juni 1969
 (Siegel)

Inkrafttreten
 Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBAuG § 5 Abs. 4 BBO in der Zeit vom 27. Juli bis 28. August 1969 öffentlich ausgestellt.
 Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 10. Juli 69 in der Hanauer Anzeiger öffentlich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan wurde somit am 10. Juli 1969 rechtsverbindlich.
 Nidderau, den 24.11.68

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde
 Der Bebauungsplan wird gem. § 11 BBAuG genehmigt.
 Az. 113-69/20/10/10
 Darmstadt, den 24. Juni 1969
 (Siegel)

Inkrafttreten
 Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBAuG § 5 Abs. 4 BBO in der Zeit vom 27. Juli bis 28. August 1969 öffentlich ausgestellt.
 Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 10. Juli 69 in der Hanauer Anzeiger öffentlich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan wurde somit am 10. Juli 1969 rechtsverbindlich.
 Nidderau, den 24.11.68