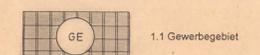


I. Festsetzungen und Zeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO Abs. 2
Ausnahme: Ausnahmen können zugelassen werden:

- Maximal je 1 Wohnung für Aufsichtsbereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungstätten mit Ausnahme von Spielplätzen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. (1,8) (Dezimalzahl im Kreis)

2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. 0,8 (Dezimalzahl)

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- z.B. III (römische Ziffer) dreigeschossig
 z.B. III + D dreigeschossig, zuzüglich Dachgeschoss
 z.B. III + T dreigeschossig, zuzüglich Terrassengeschoss

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.4.1 Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden beträgt die maximal zulässige Traufwandhöhe bei geneigten Dächern, gemessen straßenseitig von OK befestigtem Gelände bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade in Gebäudemitte, bei:
- I-geschossig 4,50 m
 - II-geschossig 7,70 m
 - III-geschossig 11,05 m

- 2.4.2 Bei Fabrikations-, Werkstatt-, Lager- und Verkaufshallen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen in Gebäudemitte von OK befestigtem Gelände bis OK First, bzw. bei Flachdächern bis OK Attika, 12,00 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- o 5.1 Umformerstation
- o 5.2 Löschwasserzisterne

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o-o-o-o-o unterirdisch

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.2 Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

7.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit Blütensträuchern und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Bäume mit einem Stammumfang von über 0,50 m, gemessen in 1,00 m Höhe über natürlichem Gelände, sind zu erhalten; bei unvermeidlicher Rodung innerhalb der überbauten Flächen oder in Zufahrten, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, einschließlich Eibengewächse (Taxus), und Scheinzypressen ist unzulässig.
 Die Begrünung von Stellplatzflächen ist in der Satzung der Stadt Nidderau in ihrer gültigen Fassung geregelt.
 Zu Pflanzempfehlungen siehe "Landschafts- und Ausgleichsplan zum Bebauungsplan".
 Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

7.3.2 Pflanzfestsetzungen im Bereich der Bundesbahnlinie
 Bei Gehölzpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Bundesbahnlinie dürfen nur solche Gehölze angepflanzt werden, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen, noch in das Lichtprofil der Gleise ragen können. Als Bezugslinie gelten die Außenkanten der Fahrdammstreifen.

7.4 Landschaftsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 Der beigefügte Landschaftsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bestehend aus dem schriftlichen Teil und drei Lageplänen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 18 Abs. 5 BauNVO)
- 8.4 Standort für Entsorgungscontainer

II. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 Zum Schutz der ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen, sowie der Büroräume vor den Emissionen der Bundesstraße B 521 (neu), der Bundesbahn und den Gewerbebetrieben sind die geltenden Richtlinien gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in seiner gültigen Fassung und die DIN 4109 anzuwenden.
 Schutzbedürftige Räume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Lärmschutzvorkkehrungen seitens der Stadt Nidderau, des Hessischen Straßenbauamtes und der deutschen Bundesbahn werden nicht getroffen.

1.2 Lufthygiene
 Gewerbliche Betriebe haben sich nach den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten des Gewerbeaufsichtsamtes in Frankfurt zu richten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

2. Flächen für PKW-Abstellplätze
 Es sind auf den Grundstücken PKW-Abstellplätze nachzuweisen, die in ihrer Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau entsprechen müssen.

3. Zufahrten
 Direkte Zufahrten von der B 521 (neu) sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen
 An den Grenzen zu den Erschließungsstraßen sind nur offene Einfriedigungen oder offene Einfriedigungen auf Sockel, insgesamt 1,00 m hoch oder lebende Hecken zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken und Zäune bis 2,00 m Höhe zugelassen.

5. Dach- und Fassadenbegrünung
 Stahlbeton-Flachdächer und weitere geeignete Dächer sind zu begrünen. Fassadenflächen über 100 m² Größe sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

6. Anlagen für Außenwerbung
 Anlagen für Außenwerbungen sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und angleichen. Die Schriftgröße darf 0,50 m nicht überschreiten.

7. Mülltonnenstandplätze
 Mülltonnen und -container sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß eine Störung des Gesamteindrucks vermieden wird. Es wird empfohlen die Standplätze einzuzäunen.

8. Behandlung von Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu leiten und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation zu versehen.

9. Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung
 Im Planungsgebiet kann es in Abhängigkeit von der Geländehöhe, Geschoszahl und hausinternen Versorgungsanforderungen zu einer Minderung des Versorgungsdruckes kommen. In diesen Fällen ist es erforderlich, Haus-Druckerhöhungsanlagen zu installieren. Diese sind auf Kosten der Bauherren zu errichten.

9.2 Brandschutz
 Löschwasserarmen werden für Fälle "kleiner Gefahr der Brandausbreitung" gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³ über das Wasserversorgungsnetz an den Hydranten zur Verfügung gehalten.

10. Abgrabungen und Anschüttungen

Erforderliche Abgrabungen und Anschüttungen sind so zu gestalten, daß ein natürlich wirkender Geländeverlauf entsteht.

11. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten angetroffene Bodenfunde sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, Tel. 06121/690690, dem Magistrat und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
 Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DStSchG ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

III. Rechtsgrundlagen

- §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch EV-Vertr. v. 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EV-Vertr. v. 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- PlanZV 90 vom 18.12.1990 (Planzeichenverordnung 1990) (BGBl. 1991 I S. 58)

IV. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Der Plan wurde aufgestellt vom Tiefbautechnischen Ingenieurbüro W. Schomburg, Bahnhofstraße 23, 63486 Bruchköbel

Bruchköbel, den 1. Aug. 1994

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 5. 9. 94 überein.

Hanau, den 3. 8. 1994

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. Febr. 1990 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 1. Okt. 1993

Nidderau, den 09. 08. 94

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 11. Okt. bis 25. Okt. 1993 statt.

Nidderau, den 09. 08. 94

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und am 12. Febr. 1993... wurde seine Offenlegung beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschl. Begründung erfolgte in der Zeit vom 9. Nov. bis 10. Dez. 1993.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29. Okt. 1993 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Nidderau, den 09. 08. 94

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 30. Juli 1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nidderau, den 09. 08. 94

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Dreimonatsfrist nicht geltend gemacht.
 Am 3.12.94 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidderau, den 5.12.94

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird - bei Erfüllung von Maßgaben und / oder Auflagen - mit Ausnahme des umrandeten Teils nicht geltend gemacht.

den

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügt vom 28.11.1994
 Az.: IV 34-6/0404/1 Heldenbergen 4
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag
 Mandy

Stadt Nidderau
 Stadtteil Heldenbergen
 Main-Kinzig-Kreis

Bebauungsplan

für das Baugebiet

Lindenbäumchen II. BA

M 1 : 1000

Tiefbautechn. Ing.-Büro
 W. Schomburg
 Bruchköbel