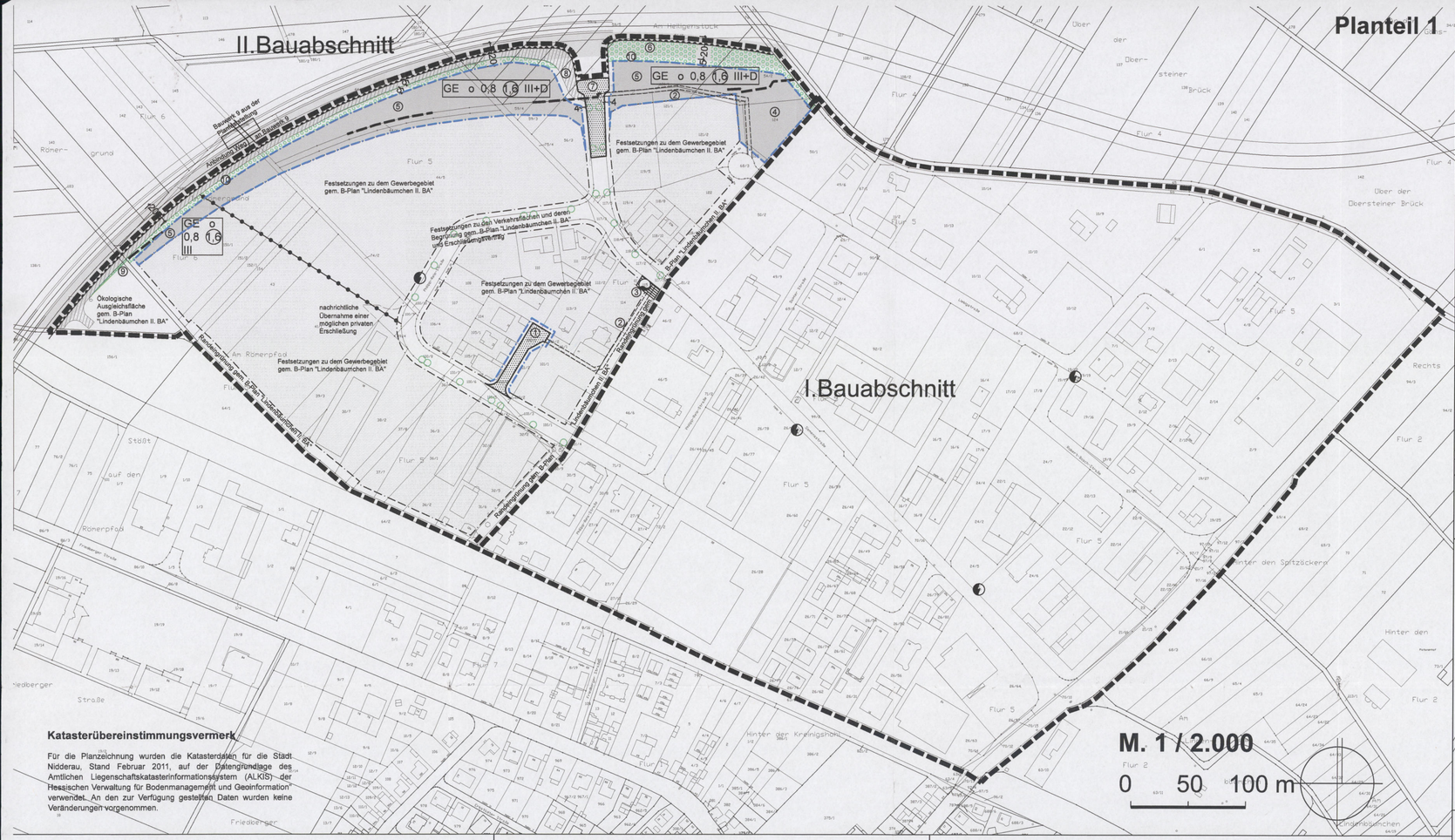
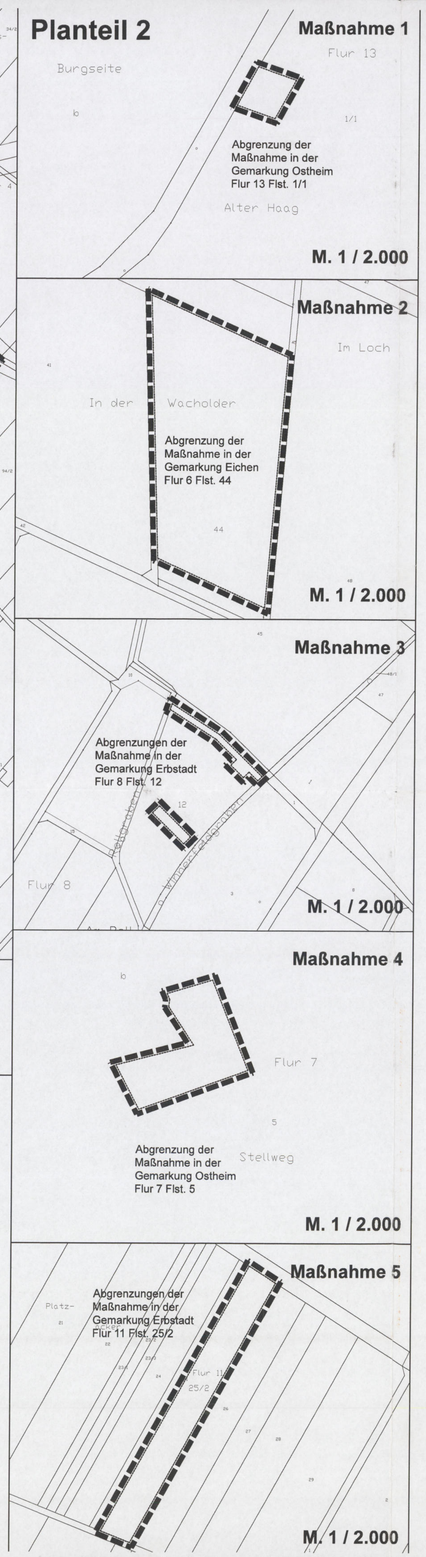


Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Nidderau, Stand Februar 2011, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Planteil 2



Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet
(1,6)	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
III/III+D	Zahl der Vollgeschosse - dreigeschossig / zuzüglich Dachgeschoss
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	erweiterte überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Bauverbotszone 20m gemessen vom Fahrbahnrand
	Fläche für eine Löschwasserzisterne
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
	private Grünfläche
	Ergänzung Maßnahmenfläche - ökologische Ausgleichsfläche
	mit einem Leitungsrecht für einen Haupt-Abwasserkanal zu belastende Fläche
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	vorhandene Parzellen und Gebäude

Änderungen und Ergänzungen

1. planungsrechtliche Sicherung der Stichstraße
2. Leitungsrecht für vorhandenen Kanal
3. Zisternenstandort
4. Überplanung des seinerzeit geplanten Biotops
5. Erweiterung des Geltungsbereichs und der Baugebiete
6. Bauverbotszone
7. veränderte Anbindung an die OU
8. Weg
9. Ergänzung der Ausgleichsfläche bis zum Gebietsrand
10. neue Randeingrünung

ergänzende Planzeichen als Hinweise zur Planung von 1994

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bauabschnitt II von 1994
	Baugrenze Bauabschnitt II von 1994
	überbaubare Grundstücksfläche Bauabschnitt von 1994
	Baumstandorte gem. Lageplan zur Fertigstellung Straßendecke

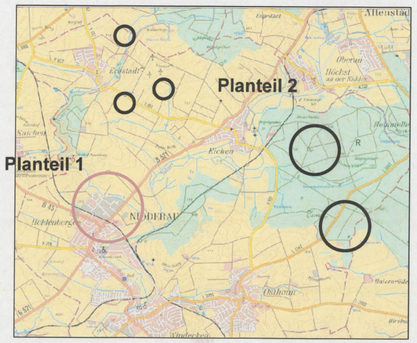
Stadt Nidderau ST Heldenbergen

Änderung Bebauungsplan

"Am Lindenbäumchen I. BA"

Änderung und Ergänzung Bebauungsplan

"Lindenbäumchen II. BA"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Rittersitz 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerodrthomas.com
www.buerodrthomas.com

STAND: August / Oktober 2014

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Hinweis

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Planungen die von der Planänderung nicht betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den gesamten Plangebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

   Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausführung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, in den gesamten Plangebieten nicht zugelassen.
3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen.
4. In allen Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und in allen Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

B Allgemeine Hinweise

1. Innerhalb der Bauverbotszone der Umgehungsstraße sind keine Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sind unzulässig. Die von der Ortsumgehung sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig und die maximale Höhe von Werbeanlagen / Pylonen ist auf die angrenzenden Gebäudehöhen zu begrenzen. Strahler- oder Spotbeleuchtungen mit Blendwirkung auf den Straßenverkehr sowie Skybeamer sind nicht zulässig.
2. Dem Straßengelände der Ortsumgehung darf kein zusätzliches Oberflächenwasser aus den Gewerbegebieten zugeleitet werden.
3. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler auftreten, sind diese entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

   Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Arbeiten an der Umgehungsstraße und im angrenzenden Wohngebiet bekannt ist, dass sich im Plangebiet Siedlungen mehrerer prähistorischer Kulturen und Bodenfunde aus römischer Zeit befinden können, die nicht zerstört werden dürfen. Daher ist das Plangebiet vor Erdeingriffen und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden großflächig archäologisch zu untersuchen.
4. Da aufgrund der Nutzungen in beiden Plangebieten mit Bodenvereinigungen oder Altablagerungen gerechnet werden muss, ist bei Baumaßnahmen eine Rückfrage bei den entsprechenden Dienststellen des RP erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist unverzüglich das Regierungspräsidium (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung oder der Main-Kinzig-Kreis zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
5. Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase, Erschütterung), die von der Umgehungsstraße oder den Bahnanlagen ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung, der DB und der Stadtverwaltung der Stadt Nidderau nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Auf die im Rahmen der für die Ortsumgehung erstellte schalltechnische Untersuchung und die darin ermittelten Lärmwerte wird hingewiesen. Im direkten Umfeld der Ortsumgehung können danach die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete überschritten werden. In Abhängigkeit von den tatsächlichen Nutzungen in diesen Bereichen sind die Beeinträchtigungen zu prüfen und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur auf den Dächern und Fassaden zulässig. Von den Photovoltaikanlagen darf keine Blendwirkung auf den fließenden Verkehr der Kreisstraße ausgehen.
7. Die Sichtfelder an der Ortsumgehung sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämme, auf 2,50 m aufgeastet.
8. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 96 cbm/Stunde gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter) sicher zu stellen.

C Planteil 2 - Zuordnungsfestsetzung

Die im Planteil 2 gekennzeichneten Maßnahmen in der Gemarkung Ostheim Flur 13 Flst. 1/1, in der Gemarkung Eichen Flur 6 Flst. 44, in der Gemarkung Erbstadt Flur 8 Flst. 12 und Flur 11 Flst. 25/2 sowie in der Gemarkung Ostheim Flur 7 Flst. 5 ergeben einen Wert von ca. 219.000 Ökopunkten und stehen dem Nidderauer Ökokonto zur Verfügung. Die nicht durch Maßnahmen im Planteil 1 ausgleichbaren Eingriffe werden durch Zuordnung zu den Flächen im Planteil 2 ausgeglichen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Verfahrensvermerke

Die Stadt Nidderau hat die Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne am 29.01.2010 beschlossen.

Nidderau, den 16. Dez. 2014

Bürgermeister

Die Pläne haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 15.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Nidderau, den 16. Dez. 2014

Bürgermeister

Die Bebauungspläne wurde am 25.09.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nidderau, den 16. Dez. 2014

Bürgermeister

Der Beschluss der Änderungs- und Ergänzungspläne wurde am 11.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurden die Pläne rechtskräftig.

Nidderau, den 16/12/14

Bürgermeister