I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §§ (1) BauGB

1. Nutzungseinschränkungen

Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet gemäß § 1 in Verbindung mit § 6 BauNVO.

Ausschluß allgemein zulässiger Nutzung § 1 Abs. 5 BauNVO

Von den im Mischgebiet nach § 6 Abs.2 allgemein zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Sonstige Gewerbebetriebe, außer sie integrieren sich als Kleingewerbe mit Ladencharakter in die städtebauliche Struktur, z. B. Schuster, Friseur, Goldschmied o. ä.

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgende Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:
In den an die B 45 grenzenden Baukörper des Mischgebietes sind bei Wohnungen die Ruheräume in den straßenabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.
(Lärmschutz-Schalldruckpegel nach DIN 1970 ist einzuhalten)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1.1. Zisternen
Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen. (Oberwerpröse 50 l/qm Dachfläche)

3.1.2 Pflegemaßnahmen für den zu erhaltenden Gehölzbestand

Das Böschungsbiotop ist durch erhaltende Pflegemaßnahmen im Bestand zu sichern. Zeitpunkt und Abfolge der Pflegemaßnahmen sind bei regelmäßigen Ortsbegehungen zu bestimmen.

Pflegemaßnahmen:

- Dominante Arten herausnehmen, z.B. Holunder

- Pioniergehölze, z. B. Pappel, auf Stock setzen

- Lückenschluß durch Nachpflanzungen standortgerechter Gehölze

- Verjüngung durch Entfernen altersschwacher und kranker Gehölze.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.2.1 Verkehrsgrün

Standorte:

- Straßenraum B 45
- Pflanzstreifen parallel zur B 45
- Planstraßen A - D

Bäume:

Fraxinus excelsior 'Westhof's Ctlory'	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria1 'Magnifica'	Mehlbeere
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

* In den Pflanzstreifen parallel zur B 45 ist alle 8 - 10 m eine Baumpflanzung vorzunehmen.

* Von den vorgegebenen Artenspektrum dürfen je Standort nur Gehölze einer Gattung und Art gepflanzt werden.

* Hochstamm, STU 20 - 25

Unterpflanzung:

- B 45, Planstraße A - D	Wiese
- Pflanzstreifen parallel zur B 45	Bodendeckende Gehölze
Cornus stolonifera 'Kelsey'	niedriger Rotholz Hartriegel
Hedera helix	Efeu
Lonicera accumnata	kriechende Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fünffingerkraut
Stephanandra incisa 'Crispa'	Kranzspiere
Rosmarin 'Rederstiefe Nuoom'	Rose
'Immensee'	Rose
partiell auch	
wiesenansaat	heimische Stauden

3.2.3 Private Grünflächen

Standort:
- Allgemeines Wohngebiet

- Mischgebiet:

Je Grundstücke sind mindestens 2 Laubbäume als Hochstämme, STU 18 - 20, zu pflanzen

- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze Strauchpflanzungen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / qm vorzunehmen.

- Dabei ist auf 100 qm Pflanzfläche folgende Aufteilung vorzunehmen : 5 % Hochstamm, STU 18 - 20, 10 % Heister, 85 % Sträucher. Gehölzauswahl siehe unten.

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus domestica	Speierling
Ulmo carpinifolia	Feldulme

* Von dem vorgegebenen Artenspektrum sollen Gehölze mehrerer Gattungen gepflanzt werden.

Sträucher:

x Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
x Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-Rose
x Ribes nigrum	Fliedor
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Hedera helix	Efeu

* Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100

* pro 1 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, 3 - 5 reihig

* die mit x gekennzeichneten Gehölze sind nur im inneren Bereich zu verwenden.

- Postschaltstation:

Ausgenommen von den Einfahrten ist das Grundstück mit einem 3,0 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Pflanzdichte siehe Mischgebiet, Gehölzauswahl siehe unten.

Die Gebäudefassaden sind zu beranken. Vorgeschlagen werden:

Hedera helix	gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Mauerwein

3.2.4 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Erstrebt wird eine lockere Überstellung mit Bäumen und Sträuchern, Artenspektrum wie 3.2.3., jedoch ohne

Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball, beerentragend Sträu.
Hedera helix	

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB/§ 118 HBO

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die verschiedenen Dachflächen sind in gleichem Neigungswinkel auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rotbraungetönte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig.

1.4 Garagen

Dachform und Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdächer sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

Im nach § 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet gelten für Werbeanlagen folgende Vorschriften:

* Wechsellichtanlagen sind unzulässig
* Bei Lichtreklamen sind keine in der Straßenverkehrsregelung üblichen Farben zulässig.
* Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

* Die Höhe der Werbeanlage soll maximal 0,5 m, die Breite maximal 2/3 der Hausfront betragen. Vom Hauskanten sind mindestens 0,5 m Abstand zu halten.
* Wünschenswert sind farblich an die Fassade angepaßte Schrifttäge auf der Fassade sowie handwerklich gestaltete Ausleger.

3. Einfriedungen

Garagenzufahrten müssen als Vorgartenmöglichkeiten offengehalten werden. Auch Vorgärten sind nicht einzufrieden. Zäune, Ketten und Poller sind unzulässig. Als Abgrenzung der straßenseitigen Gartenflächen können feste Einfassungen (Bordsteine) bis zu 20 cm Höhe verwendet werden.

4. Grundstücksfreiflächen

In nach § BauNVO festgesetzten Mischgebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen oder für vergleichbare Zwecke benutzt bzw. verwendet werden.

5. Stellplätze Garagen

Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND. FLÄCHENZAHL	GESCHOSS. FLÄCHENZAH.
DACHFORM / DACHNEIGUNG	BAUWEISE

1. GRENZEN UND ABGRENZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB.

ABGRENZUNG VON GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB.

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MI — MISCHGEBIET § 6 BauNVO

z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE §16 u. 20 BauNVO

z.B. II-III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST - und HÖCHSTGRENZE §16 u. 20 BauNVO

z.B. 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL §16 u. 19 BauNVO

z.B. 0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL §16 u. 20 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE § 22 Abs. 2 BauNVO

A — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAUGRENZE § 23 Abs. 1 + 3 BauNVO

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. (ANGABE DER FIRSTRICHTUNG)

3. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF – POST / SCHALTSTATION –

4. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG

KINDERSPIELPLATZ

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG – verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

P — ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG:

TRAFOSTATION — ABFALLSAMMELBEHÄLTER

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

20 KV-KABELLEITUNG DER OVAG FRIEDBERG

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. ÖFFENTLICH

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAR ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

ST — STELLPLÄTZE

GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

SD 40-45° — DACHFORM / DACHNEIGUNG § 118 HBO / § 9 Abs. 4 BauGB. ZULÄSSIG SIND NUR SATTELDÄCHER MIT DER ANGEGEBENEN DACHNEIGUNG

VERFAHRENSGRUNDLAGEN

§ § 1, 2, 3, 4, 10 BauGB i. d. F. v. 1.7.1986 (BGBl. S. 2253)

§ § 1 bis 21 der Verordnung über die baulichen Anlagen der öffentlichen Bauhaltungsversorgung; i. d. Neufassung v. 21.11.1968 (GVBl. I S. 244)

§ § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 933)

§ 118 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 18.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), geändert d. Gesetz v. 25.9.1989 (GVBl. I S.406) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1990

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 1.10. bis 19.10.94 statt.

1. Stadtrat
Nidderau den 3.3.93

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.04.1992 gem. § 2 Abs. 6 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 1.10. bis 19.10.94 statt.

1. Stadtrat
Nidderau den 3.3.93

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 1.10. bis 19.10.94 statt.

1. Stadtrat
Nidderau den 3.3.93

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.04.1992 gem. § 2 Abs. 6 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 1.10. bis 19.10.94 statt.

1. Stadtrat
Nidderau den 3.3.93

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.93 die Aufstellung des