Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr.31, S.1359ff), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den Baugebieten des Typs 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 In den Baugebieten des Typs 2 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 In den Baugebieten des Typs 3a sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 In den Baugebieten des Typs 3b sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.8 Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. ist nicht zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1 Im Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 60% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Insgesamt ist hier die Breite der Erschließungsflächen und Stellplatz-/ Garagenflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auf 7,50 m zu begrenzen. Die verbleibenden Freiflächen im Vorgarten sind gärtnerisch, unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zu gestalten.

2.2 Stellplätze und Gebäudezuwegung sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, wassergebundene Decke).

2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen darf der Anteil von standortfremden Gehölzen 20% nicht überschreiten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 30-45°. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu gestalten.
Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° bei Garagen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen.

Von der Dachneigung kann abgewichen werden, falls technische Anlagen zur Sonnenenergienutzung dies erfordern.

3.2 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. in den Farben Rot bis Rotbraun und Schiefergrau zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch in Metall zulässig. Die Farbe ist der Hauptdachfläche anzupassen.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalten.

3.3 Gauben sind als Satteldach oder Schleppgauben auszuführen und auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Einzelgauben dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1 m und der Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

3.4 Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3.5 Die max. zulässige Höhe des Kniestocks wird mit 1,25 m festgesetzt.

3.6 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,10 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und im übrigen Bereich bis 1,50 m zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig:
Laubgehölzhecken
offene Holzzäune
offene Metallzäune.

Zwischen Doppelhäusern und Gebäuden von Hausgruppen sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 2,50 m zulässig.

3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße blickdicht zu umpflanzen.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Hanau, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Nidderau oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Als belastet einzustufender Aushub darf nicht frei verwertet werden. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Innerhalb und in den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen zum Vorschein gekommen, deren Ausdehnung nicht genauer bekannt ist (siehe Anlage zur Begründung mit Liste und Kartenausschnitt: Fundstellen 20.07, 20.30, 20.37, 20.54, 20.55, 20.166). Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten innerhalb des betreffenden Gebietes weitere archäologische Bodendenkmäler zum Vorschein kommen und zerstört werden. Sämtliche Baumaßnahmen, aber auch sonstige Erdarbeiten, bedürfen deshalb gem. § 16 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die nach § 7 (2) HDSchG unter folgenden Bedingungen erteilt werden kann:

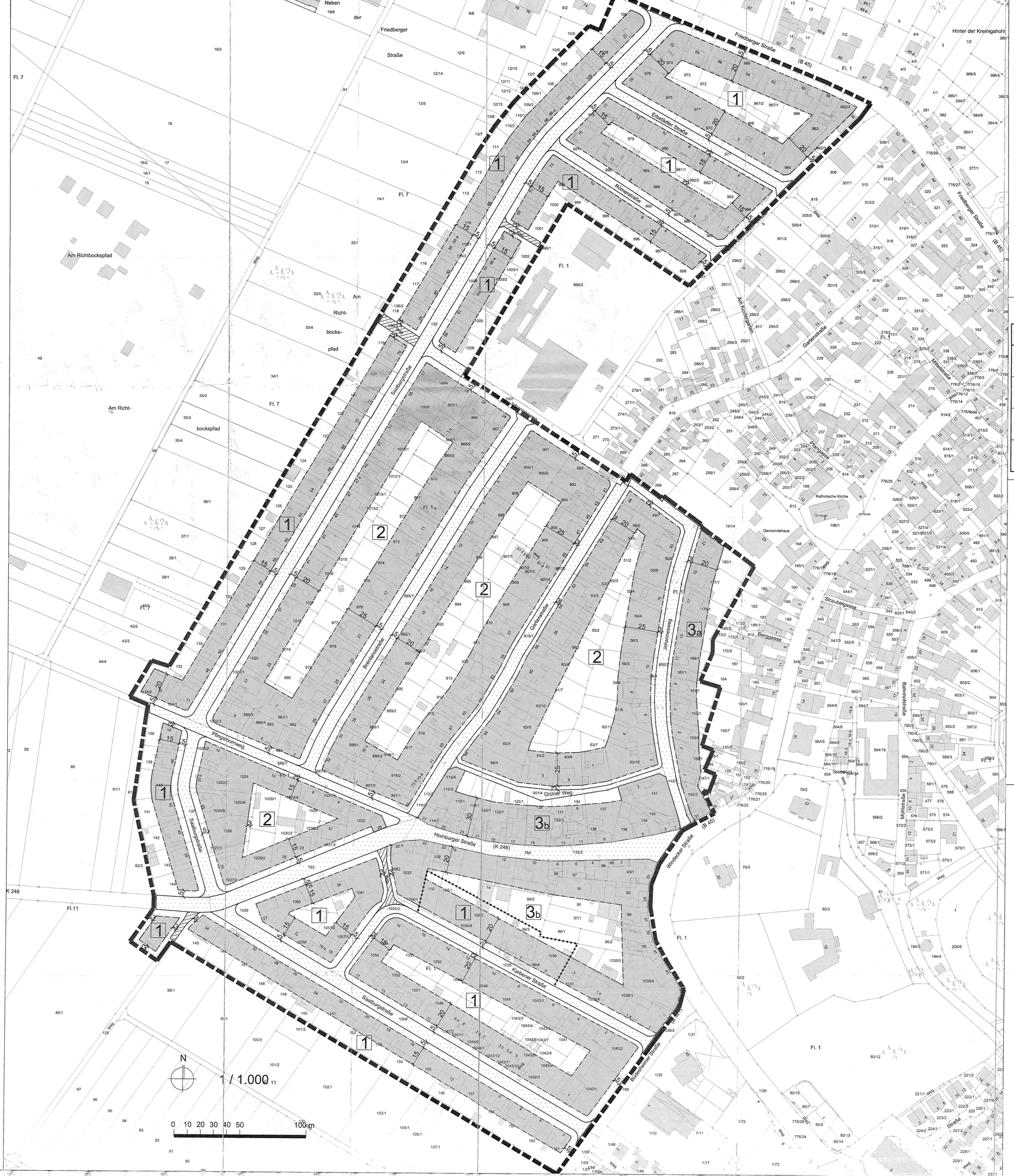
Sämtliche Erdarbeiten sind von einer archäologisch versierten Fachkraft begleiten zu lassen. Die Beauftragung der archäologischen Fachkraft ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Der Abhub des Mutterbodens ist nach Vorgabe dieser archäologischen Fachkraft mittels Bagger mit breitem zahnlosem Schild (Böschungshobel) auszuführen.

Beim Auffinden archäologischer Kulturdenkmäler bleibt die Entscheidung über die Art des Arbeitsfortganges den Denkmalbehörden vorbehalten, da eine solche Entscheidung nur nach Kenntnis über Art und Umfang des archäologischen Befundes möglich ist. Es muss ausreichend Zeit für Freilegung und Dokumentation der Befunde zur Verfügung gestellt werden.

Die entstehenden Kosten für die archäologischen Maßnahmen sowie die Ausfertigung eines Grabungsberichtes sind vom Planbetreiber zu tragen. Die Erfüllung vorstehender denkmalschutzrechtlicher Bedingungen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzuweisen.

4.5 Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Sonnenenergie gewünscht. Falls technische Anlagen zur Solarenergienutzung es erfordern, kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal über 30% betragen.



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2002.
Nidderau, den

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2004 bis zum 19.11.2004.
Nidderau, den

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB vom 08.08.2005 bis einschließlich 19.09.2005.
Nidderau, den

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2005.
Nidderau, den 08. Nov. 2018

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.2005
Nidderau, den 08. Nov. 2018

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

TYP	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ	maximale Anzahl Vollgeschosse	Wohnungen je Wohngebäude
1	WA	ED o	0,4	0,6	I+D	2
2	WA	ED o	0,4	0,8	II	3
3a	MI	ED o	0,4	0,8	II	2
3b	MI	o	0,4	0,8	II	3

Zeichenerklärung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- o – offene Bauweise
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 – Grundflächenzahl - GRZ
- 0,8 – Geschossflächenzahl - GFZ
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3 – höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT NIDDERAU - HELDENBERGEN

Bebauungsplan

"Am Richtbockspfad - Brentanostraße"

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Rilanstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582108
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: November 2005