



EINE GESAMTÜBERSICHT DER GEPLANTEN AUSBAUMASSNAHMEN IN DER B 45 IST IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTEN. DER AUSBAU ERFOLGT ERST MIT REALISIERUNG DER B 45n

HINWEIS:
Brandschutz
 Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 - Ausgabe Juli 1978 - und nach der "Ersten Wasserversicherungsverordnung" vom 31.03.1970, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil 1, Nr. 33/1970, ist nach § 6 Abs. 2 Ziffer 2 für je einen Hektar bebauten Gebietes bis zu einer Geschosflächenzahl von 1,2 ein Löschwasserbedarf von 288 cbm/h sicherzustellen.
 D.h. daß bei Entnahme aus einem Hydranten eine Löschwassermenge von 800 l/min. bei einem Fließdruck von mindestens 3 bar für 5 Stunden zur Verfügung stehen muß.
 Der Hydrantenabstand auf den Straßen darf, so weit es sich um neu zu verlegende Versorgungsleitungen handelt, 100 m nicht überschreiten. Sämtliche Hydranten sind mit genormten Hinweisschildern (DIN 4066) zu kennzeichnen.

Baurechtliche Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.

PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungseinschränkungen**
 Nutzungseinschränkungen in Mischgebiet gemäß § 1 in Verbindung mit § 6 BauNVO.
 1.1 **Ausschluß allgemein/ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
 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
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 1.2 **Geschossweise Nutzungsbeschränkung nach § 1 Abs. 7 BauNVO**
 In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig, außer sie ist durch direkte Verbindung an eine Büro- oder Ladenutzung angegliedert.
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauNVO
Traufhöhe
 Bei einer zweigeschossigen Bauweise darf die Traufhöhe maximal 6,0 m, bei einer dreigeschossigen Bauweise maximal 8,75 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Dachanschnitt.
 3. **Bauweise**
 § 9 (1) Nr. 2 BauNVO
Abweichende Bauweise
 In den Bereichen, für die die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt ist, gelten folgende Bestimmungen:
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO ist die Bebauung als geschlossene Bauzeile mit mindestens 2 Vollgeschossen auszuführen.
 4. **Geh- und Fahrrechte**
 § 9 (1) Nr. 21 BauNVO
 Die Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit ausgesprochen.
 5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 § 9 (1) Nr. 24 BauNVO
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO wird folgende Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:
 1. In den an die B 45 grenzenden Baukörper des Mischgebietes sind die Ruheräume in den straßenabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.
 2. Kosten für den Lärmschutz sind vom Gebäudeeigentümer zu tragen.
 6. **Landespflegerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 BauNVO / § 4 HENatG**
 6.1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**
 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO
 6.1.1. **Zisternen**
 Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen.
 6.1.2. **Erdwälle**
 Die gartenseitig an das Mischgebiet und das Rathausgelände grenzenden Wohngrundstücke sind vor Lärm und Abgasen an- und abfahrender KFZ zu schützen.
 Deshalb wird hier neben Pflanzmaßnahmen die Aufschüttung eines Erdwalls festgeschrieben.
 Der Wall ist bei einer Tiefe von 5 m in einer Höhe von 1,5 m, Böschungskante über Gelände, auszubilden. Der Wall kann sich aus im Baugebiet anfallendem Bodenmaterial zusammensetzen (Bepflanzung siehe Punkt 5.2.).
 6.2. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO
 Standort: Straßenraum B 45; Planstraße A, B, C (siehe Planfestsetzungen)
 Gehölzauswahl: Bäume
 Fraxinus excelsior 'Methof's Cilory' Esche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus arifol 'Magnifica' Mehlsbeere
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia euclhora Kriemhilde
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus silvestris Wildapfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Quercus robur Stieleiche
 Salix alba Silber-Weide
 Sorbus domestica Spielring
 Ulmus carpinifolia Feldulme
 * Von dem vorgegebenen Artenspektrum sollen Gehölze mehrerer Gattungen gepflanzt werden
 * Hochstamm, STU 18 - 20 oder Heister 150-200
 * Pro Quadratmeter ist 1 Gehölz zu pflanzen.
 * Dabei ist auf 100 m² folgende Aufteilung vorzunehmen:
 5 % Hochstämme, 10 % Heister, 85 % Sträucher
 * Je Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist mind. 1 Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen.
 6.2. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO
 Standort: Straßenraum B 45; Planstraße A, B, C (siehe Planfestsetzungen)
 Gehölzauswahl: Bäume und Sträucher im Artenspektrum und in der Pflanzdichte wie "Wall", jedoch ohne
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Viburnum Schneeball, beerentragend
 Hedera helix Efeu

- * Von dem vorgegebenen Artenspektrum dürfen nur Gehölze einer Gattung und Art gepflanzt werden.
- * Hochstämme, STU 20-25
 Unterpflanzung: Nische (B 45) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO
 - sonstige Bepflanzung -
 Unterpflanzung: Bodendeckende Gehölze (Planstraße A, C) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO
 - sonstige Bepflanzung -
 Cornus stolonifera 'Kelsey' niedriger Rotholz-Hartrieel
 Hedera helix Efeu
 Lonicera acuminata kriechende Heckenkirsche
 Potentilla fruticosa Fünffingerkraut
 Stephanandra incisa 'Crispa' Kranzspiere
 Rosen: 'Heiderölein Nozomi' Rose
 'Immensee' Rose
 Wiesenansaal - heimische Stauden
 Unterpflanzung: x Amelanchier lamarckii Kupferfelsenbirne
 x Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartrieel
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Hecken-Rose
 x Syringa vulgaris Flieder
 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 reinig
 * die mit * gekennzeichneten Gehölze sind nur im inneren Bereich zu verwenden
 Standort: Wall und Bepflanzung privater Grünflächen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Gehölzauswahl: Sträucher
 wie Unterpflanzung Planstraße B
 Pflanzdichte: * Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100
 * 3 bis 5-reihige Pflanzung
Bäume
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus silvestris Wildapfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Quercus robur Stieleiche
 Salix alba Silber-Weide
 Sorbus domestica Spielring
 Ulmus carpinifolia Feldulme
 * Von dem vorgegebenen Artenspektrum sollen Gehölze mehrerer Gattungen gepflanzt werden
 * Hochstamm, STU 18 - 20 oder Heister 150-200
 Pflanzdichte: * Pro Quadratmeter ist 1 Gehölz zu pflanzen.
 * Dabei ist auf 100 m² folgende Aufteilung vorzunehmen:
 5 % Hochstämme, 10 % Heister, 85 % Sträucher
 * Je Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist mind. 1 Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen.
 Standort: Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz -
 Gehölzauswahl: Bäume und Sträucher im Artenspektrum und in der Pflanzdichte wie "Wall", jedoch ohne
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Viburnum Schneeball, beerentragend
 Hedera helix Efeu

ZEICHENERKLÄRUNGEN

- GRENZEN UND ABGRENZUNGEN**
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9 Abs. 7 BauNVO
 2. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauNVO
 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
MiH	MISCHGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN § 6 BauNVO
II-III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauNVO
0.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BauNVO
0.8	DACHFORM/DACHNEIGUNG § 118 HBO/ § 9 Abs. 4 BauNVO
0.9	Z.B. ZULÄSSIG SIND NUR SÄTTEL- BZW. WALMDÄCHER MIT DER ANGEZEICHNETEN DACHNEIGUNG
BAUWEISE § 22 BauNVO	OFFENE BAUWEISE § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
0.2	ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 Abs. 4 BauNVO
0.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
0.4	BAUGRENZE § 23 Abs. 3 BauNVO
0.5	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ANGABE DER FIRSTRICHTUNG) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

 3. **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

0.6	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG - RATHAUS -
-----	------------------------------------

 4. **VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

0.1	STRASSENABGRENZUNGSLINE
0.2	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (ALS MISCHFLÄCHE AUSZUGESTALTENDE VERKEHRSFLÄCHE)
0.3	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
0.4	VERKEHRSGRÜN § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO
0.5	SPERRFLÄCHE (LAGE UND AUSMASS SIND NOCH VERÄNDERBAR)
0.6	FÜSSGÄNGERÜBERWEG (LAGE UND AUSMASS SIND NOCH VERÄNDERBAR)
0.7	EIN- UND AUSFAHRT

 5. **FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO

0.1	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION) ABFALL (SAMMELBEHALTER)
-----	--

 6. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

0.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
0.2	KINDERSPIELPLATZ

 7. **GEH- UND FAHRRECHTE** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO

0.1	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
-----	--

 8. **FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO

0.1	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
0.2	TGA TIEFGARAGE

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

0.1	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO
0.2	ANPFLANZEN VON BAUMEN/STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

0.1	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
0.2	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
0.3	FLURSTÜCKNUMMER

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- Die Stadtverordnetenversammlung Nidderau hat am 09.06.1990 den Bebauungsplan als SATZUNG beschlossen.
- § 9 bis 13 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planmaßes (Planzeichnungsverordnung) v. 10.10.1971 (BGBl. I S. 1833)
- § 118 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 16.12.1977 (BGBl. I S. 21), geändert d. Gesetz v. 14.07.1978 (BGBl. I S. 301) v. 13.07.1979 (BGBl. I S. 37) u. Art. 2 des Gesetzes v. 24.3.1984 (BGBl. I S. 102)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.07.1988 § 2 Abs. 1 BauNVO der Aufteilung dieser Bebauungspläne beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufteilungsbeschlüsse erfolgte am 22.07.1988

Die Bürgerbeihaltung von § 9 BauNVO in der Teil von 01.05.16.08.1988

Am 30.10.1988 wurde dieser Bebauungsplan auf der 2. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung genehmigt und seine Öffnung von § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planerstellung beteiligt wurden.

Die Öffnung des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.16.08.1988

Am 11.10.1990 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens von § 11 BauNVO im Hinblick auf die Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kraft.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Rechtsvorschriften mit Ausnahme des nicht geltend gemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde in Auftrag der Gemeinde durch das

L. HETTERICH
 INGENIEURBÜRO
 Corniciusstraße 8 - 64109 Hanau am Main
 aufgestellt
 Hanau, den 2. Juli 1990

STADT NIDDERAU
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"AM RATHAUS"

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Rechtsvorschriften mit Ausnahme des nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 04. SEP. 1990
 Az.: IV/34-61 d 04/01
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag
 1000

