

Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau"

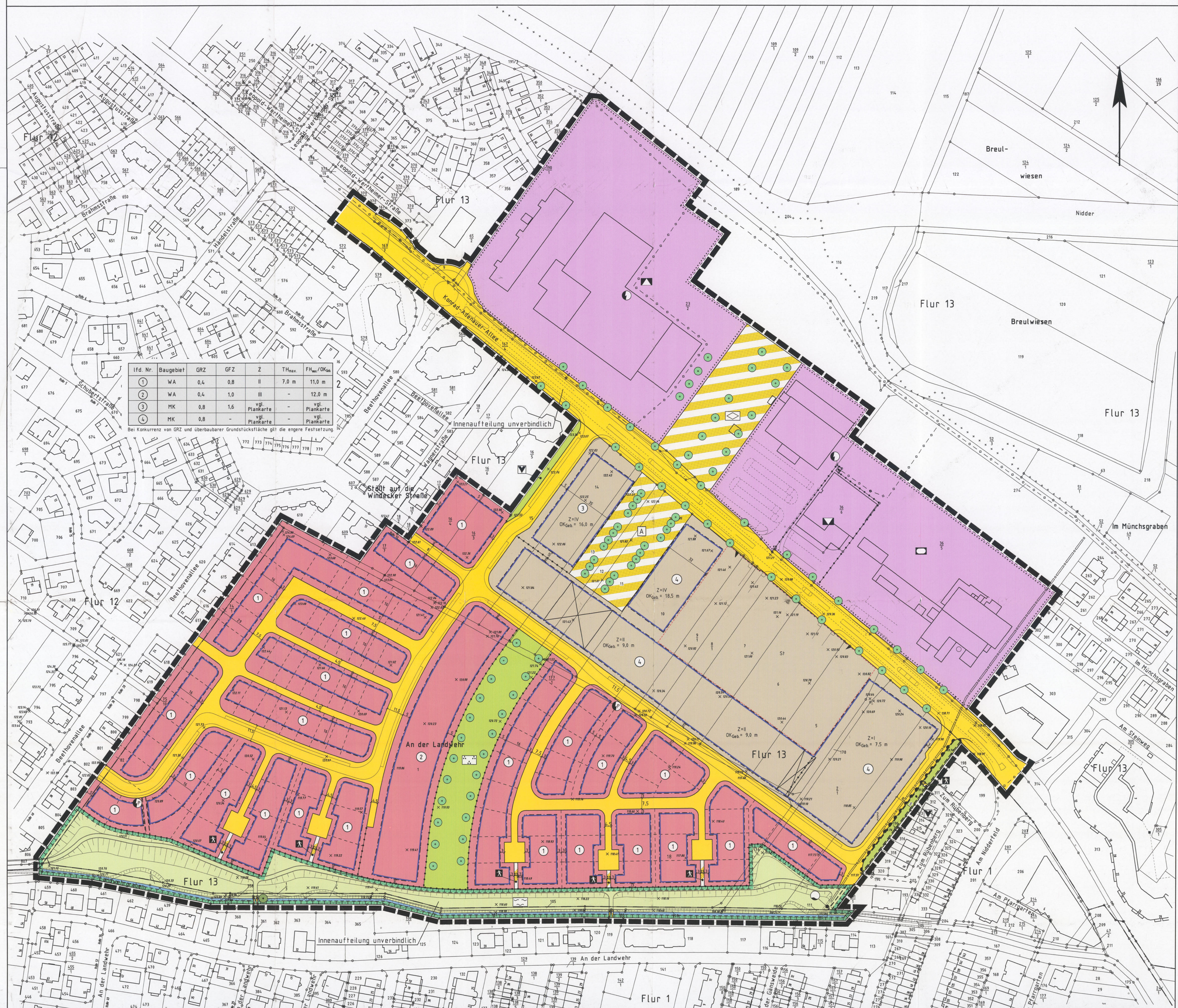


Table with 7 columns: lfd. Nr., Baugewert, GRZ, GFZ, Z, THmax, FHmax/OKmax. It lists various building types and their corresponding zoning parameters.

Die Baugrundlagen sind nach dem geologischen Karte der Hessischen Verwaltung für Bodennutzung und Geoinformation Stand 2012 (gültig nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungszugung für die Allgemeinheit. Zuzüglich sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege...

1 Zeichenerklärung

- List of symbols and their meanings for the plan, including: Katastramtliche Darstellungen (Flurgrenze, Flurnummer, Polygonnummer, Flurstücknummer), Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet), Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse), Höhen, Bauweise, Baugrenze, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Wasser, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Ausfallkabel, 20 kV-Kabel, Grünflächen, Öffentliche Grünfläche, Wasserflächen, Wasserflächen (Landwehrgraben), Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung von Laubbäumen, Erhalt von Laubbäumen, Sonstige Pflanzflächen, Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Nidderau, Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, geplante Grundstücksgrenzen, geplante Stellplatzanlage, Brücke über Landwehrgraben, überdacht Durchgangsbereich.

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)
2.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
2.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
2.1.4 Grundflächenzahl (§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)
2.1.5 Höhe baufacher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1.6 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)
2.1.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 Abs. 6 BauNVO)
2.2 Textliche Festsetzungen
2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)
2.2.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
2.2.4 Grundflächenzahl (§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)
2.2.5 Höhe baufacher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.2.6 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)
2.2.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungszugung für die Allgemeinheit. Zuzüglich sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege...

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben. Maßnahmen: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmeinung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Wegedeck, weifuge Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterarmen oder Porenpflaster).

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstücks Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsbauwerke an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt.

2.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauBG)

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzmaß anzuzehende Baumscheibe > 5 m x 5 m vorzuziehen (Artikel 1, Ziffer 2.10). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.10 Artenlisten

- List of plants and trees allowed in the area, categorized by type (e.g., Aestiva, Cornus sanguinea, etc.) and their specific varieties.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
3.1.1 Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet
3.1.2 Dachform und Dachneigung im Kerngebiet
3.1.3 Dachdeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie
3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)
3.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbungen beträgt 1,5 m.
3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
3.5 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
4.1 Stellplatzsetzung
4.2 Bodenkenntnis
4.3 Heilquellenschutzzone

4.4 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergund zu berücksichtigen ist. Insbesondere sind bei der Errichtung von Gebäuden in Siedlungsgebieten auch bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Ausdehnung und Schumpfung von Boden...

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

4.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verteilt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.6 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die im Bereich des Landwehrgrabens vorhandenen und von den geplanten Eingriffen betroffenen Bestände der Wasser Schwellenlinie (im paedonatural) sind durch ein Ausgraben der Röhre, fachgerechtes Zuschlageln und ein Wiedererrichten in der festgelegten Ausbauschicht des Landwehrgrabens zu erhalten.

4.7 Städtebaulicher Vertrag

4.7.1 Bezüglich der im Kerngebiet geplanten Einzelhandelsflächen sind die zulässigen Verkaufsflächen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger festzulegen.

4.7.2 Detaillierte Festlegungen bezüglich der erlenen Komplementärmaßnahmen und Flächen zur Zubehörung des Bspwzwerfturms sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Main-König-Kreis getroffen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauBG wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 24.05.2012.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauBG wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17.11.2012.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17.11.2012.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG erfolgte in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 04.01.2013.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG wurde ortsüblich bekannt gemacht am 25.03.2013.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG erfolgte in der Zeit vom 08.04.2013 bis einschließlich 10.05.2013.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauBG sowie § 6 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2013.

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidderau, den 08.07.2013

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauBG in Kraft getreten am 06.07.2013.

Nidderau, den 06.07.2013

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Höder, Fischer, Korrad-Adenauer-Str. 16 - 35644 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30

Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken
Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau"
Satzung

Stand: 08.11.2012
13.11.2012
16.02.2013
28.05.2013
Satzung
Maßstab: 1:1.000