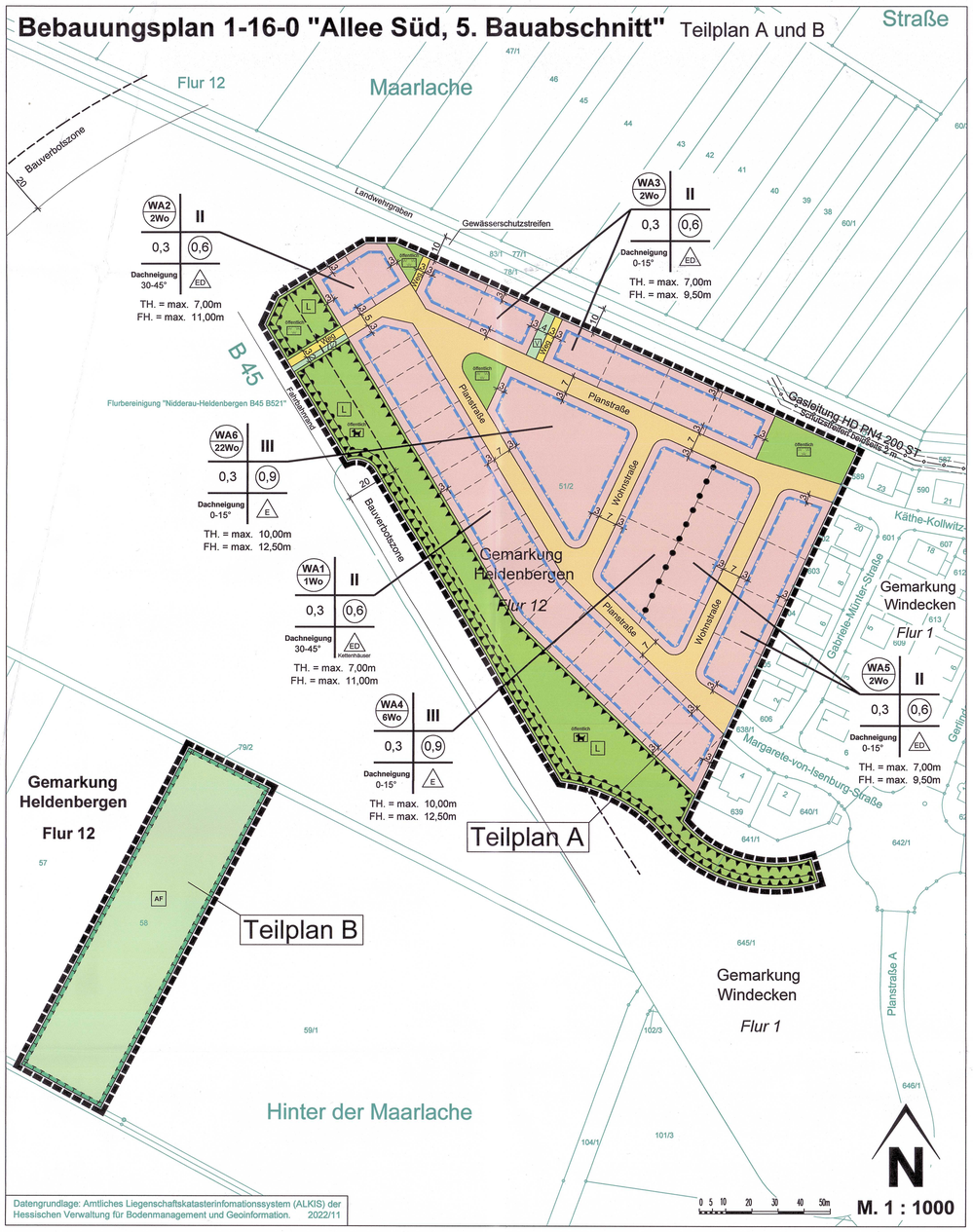
Bebauungsplan 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Teilplan A und B



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2022/11

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z. B. (Wo) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- z. B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z. B. (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z. B. TH = max. 7,00 m — maximale Traufhöhe = 7,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- z. B. FH = max. 9,50 m — maximale Firsthöhe = 9,50 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- E — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Kettenhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Planstraße / Wohnstraße -öffentlich-
- Weg -öffentlich-
- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- unterirdisch, Gasleitung HD PN4 200 ST mit Schutzstreifen, beidseitig 2 m

7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentlich — Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage
- Zweckbestimmung: Hundewiese

8. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

- z.B. — Ausgleichsfläche
- AF — Ausgleichsfläche

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- z. B. — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- Dachneigung 30°- 45° — Angabe der zulässigen Dachneigung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- L — Anlagenbezeichnung: Abstandsfläche Lärmschutz

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 1 — Maßlinie / Maßzahl
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 151/2 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind gemäß Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser (ED), Kettenhäuser oder Einzelhäuser (E) zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablonen eingetragen.

1.5 Geländeoberkante
Die maßgebende Geländeoberkante ist die Oberkante der Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die max. zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Grünflächen - und Gehölzanteil
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Im „allgemeine Wohngebiet" sind mindestens 40% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Schottergärten sind nicht zulässig.

1.9 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm Sträucher: H 80/100 cm

Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia corda	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubeneiche	Quercus petraea	Hundsrose	Rosa canina
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	Salweide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa
		Haselnuss	Corylus avellana

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Speierling

Birne
Bosc´s Flaschenbirne

Zwetsche
Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Bei der Auswahl der Baumarten soll besonders die Trockenheitsresistenz und Klimaresilienz berücksichtigt werden. Hinweise für die Auswahl können in der laufend fortgeschriebenen Datenbank der HLNUG zu klimaresilienten Bäumen erhalten werden (https://www.hlnug.de/artgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden).

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

Vorsorgender Bodenschutz
Eine Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen bei Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch eine Flächensicherung, indem Flächen während der Bau-phase vor jeglichen Eingriffen geschützt werden (bauzeitlicher Flächen-schutz). Dies betrifft die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen in Teilplan A.

Artenschutz
Die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen für die Erschließungsarbeiten erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit vor Baubeginn (Oktober bis Februar). Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.

1.11 Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Teilplan B
Im Teilplan B sind zur Strukturanreicherung in der Feldflur für Offenlandarten auf einer wechselnden Teilfläche von ca. 1.000 m² niedrige und lückige Blühstreifen und Brachen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist auf eine Mahd innerhalb der Brutzeit (April bis August) zu verzichten.

Ökokonto
Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Bereitstellung von Ökopunkten der Stadt Nidderau (vgl. Landschaftsplan zum Bebauungsplan).

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
In den Teilbereichen WA1 – WA6 sind die Anforderungen an die gegenseitig bewerte-ten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" zu berechnen.

Hierbei sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III bzw. einem resultieren-den Außenlärmpegel La,res = 65 dB(A) nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R´w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet wird und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Dachgestaltung
Dachneigung
Im WA-1 sind Dachneigungen von 30-45° zulässig.
Im WA-2 sind Dachneigungen von 30-45° zulässig.
Im WA-3 sind Dachneigungen von 0-15° zulässig.
Im WA-4 sind Dachneigungen von 0-15° zulässig.
Im WA-5 sind Dachneigungen von 0-15° zulässig.
Im WA-6 sind Dachneigungen von 0-15° zulässig.

Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel- oder Schleppgauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dachbegrünungen
Dächer mit weniger als 15° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.5 Zisternen

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Davon sind mind. 2 m³ als Retentionszisterne herzustellen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Bei Gebäuden mit mehr als 6 WE kann anstelle einer Zisterne zur Regenwasserrückhaltung ein anderes System mit gedrosseltem Abfluss des anfallenden Dachflächenwassers von 30 l/(s*ha) ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Fotovoltaik

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zu errichten. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
Es ist nur eine auf die B45 blendfrei Ausführung zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld sind Bodendenkmäler unterschiedlichster Zeitstellung bekannt. Es handelt sich um die Fundstelle Windecken 99 die Siedlungsspuren des Mittelalters repräsentiert. Des Weiteren ragen die im unmittelbaren Umfeld, d. h. im 250 Meter Radius liegenden Bodendenkmäler Windecken 23, 34, 70, 107, 108, 109 und 120 noch ins Plangebiet hinein. Es handelt sich um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit und der Eisenzeit sowie um Grabfunde der Bronze- und Eisenzeit. Sowohl beim Bau der Umgehungsstraße Nidderau, als auch In den bereits bebauten Abschnitten großen Neubaugebiets Allee Süd in Nidderau, ST Windecken sind auch archäologische Untersuchungen durchgeführt worden.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler Im Sinne von § 2 Abs. 2 DSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten. d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher gemäß§ 18 Abs. 5 HDSchG zu tragen sind.

1. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist. inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Aktuell (Stand Januar 2024) ist bereits eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt worden, die archäologische Anomalien im Baugrund aufweist.
2. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospek- tion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich ist. Aufgrund der Vielzahl an Fundstellen sind Ausgrabungen aber sehr wahrscheinlich

Vor Beginn einer entsprechenden Untersuchung sollte deshalb mit der Denkmalfachbehörde und der Kreisarchäologie das Main-Kinzig-Kreises Rücksprache gehalten werden.

3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Regenwassernutzung
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

3.5 Südausrichtung
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.6 Vorsorgender Bodenschutz
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und vorzugsweise auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (DIN 18915 und DIN 19731).
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.

3.7 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.8 Licht
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

3.9 Lärm
Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Analgen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei Ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen.

3.10 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau wird hingewiesen.

3.11 Landwirtschaft
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

3.12 Wasserrecht
Es wird darauf hingewiesen, dass zu der am Nordrand bestehende Grabenparzelle gemäß Wasserrecht ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen besteht. Es wird auf die bestehenden Verbote gemäß § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (dazu zählen z.B. auch Einfriedigungen/Zäune und Geländeauffüllungen) in diesem Gewässerrandstreifen unterliegt nach § 23 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Graben ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur nach den anerkannten Regeln der Technik und bei einem Grundwasserabstand von mind. 1 m zulässig.

Sofern bei Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Landwehrgraben kann es zu Überflutungen kommen. Die Anlieger sollten dort für einen geeigneten Eigenschutz zu sorgen, auch wenn die Baugrundstücke außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

3.13 Barrierefreiheit
Neubauten sollten so gestaltet sein, dass sie Menschen mit Behinderungen, besonders Rollstuhlfahrer/ innen, sowie alte Menschen und Personen mit Kleinkindern ohne fremde Hilfe zweckentsprechend besuchen und benutzen können.

3.14 Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Das flächenhafte Anlegen von Steingärten und Steinschüttungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu vermeiden. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge auszuführen.

3.15 Hessen Mobil
Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 45 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsiehtl lieh Lärm -, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3736), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 01.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1-16-0 „Allee Süd, 5. Bauabschnitt" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2022.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 16.10.2023 wurde vom Magistrat der Stadt Nidderau ein ergänzender Auslegungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 09.02.2024 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.02.2024 aufgefordert.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung)
Am 24.02.2025 wurde vom Magistrat der Stadt Nidderau die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 26.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025.
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 27.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 04.04.2025 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 26.06.2025 den Bebauungsplan Nr. 1-16-0 „Allee Süd, 5. Bauabschnitt"" in der Fassung vom 23.05.2025 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 26.06.2025 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 „Allee Süd, 5. Bauabschnitt"" in der Fassung vom 23.05.2025 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in Ihrer Sitzung am 26.06.2025 beschlossene Satzung des Bebauungsplan Nr. 1-16-0 „Allee Süd, 5. Bauabschnitt" in der Fassung vom 23.05.2025 wurde durch den Bürgermeister am 30.06.25 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Nidderau, den 30.06.2025

Stadt Nidderau Main-Kinzig-Kreis 6

Andreas Bär
(Andreas Bär)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 30.06.25 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Nidderau, den 30.06.2025

Stadt Nidderau Main-Kinzig-Kreis 6

Andreas Bär
(Andreas Bär)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Nidderau durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.

Büdingen, den 23.05.2025

Frauke Bonewitz

Ausfertigung - Kreis / Brandschutz

Bebauungsplan Nr. 1-16-0

"Allee Süd, 5. Bauabschnitt"

der Stadt Nidderau

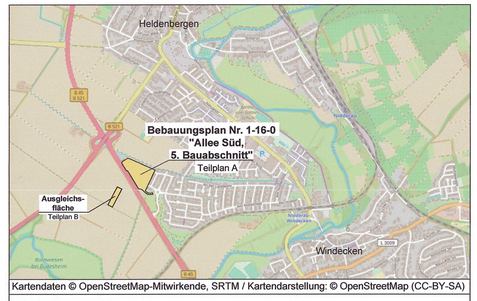
ST Heldenbergen

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" (Teilplan A) und der Maßnahme für den Ausgleich (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
22063 - 00	Satzung	Entwickelt	Bonewitz
		Bearbeitet	Egentermeier
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	23.05.2025



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)

Übersichtskarte