STADT NIDDERAU

STADTTEIL OSTHEIM

MAIN-KINZIG-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

FÜR DAS GEWERBEGEBIET

„IN DER WOLFSKAUTE"

M 1:1000

1. Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1, Nr.1 BBauG § 16 BauNVO)

Dezimalzahl i Kreis	(1.2)	Geschossflächenzahl
Dezimalzahl z.B.	0.6	Grundflächenzahl
röm. Ziffer z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BBauG)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen, (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BBauG)

C — Fernmelde-Verstärkeranlage

F — Umformerstation

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BBauG)

oberirdisch

unterirdisch

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, (§ 5 Abs.6, § 6 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BBauG)

Bäume — Sträucher

7.1 Anordnung, Gattung und Art der Gehölze

Pflanzschema „A"

Pflanzschema „B"

Cornus sanguinea — Sambucus racemosa — Ligustrum vulgare — Lonicera xylosteum — Acer campestre — Crataegus laevigata — Alnus glutinosa — Prunus spinosa — Malus domestica — Pyrus communis — Prunus avium — Tilia cordata

1.8 Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 u.Abs.6 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO

vorh. Grundstücksgrenzen

gepl. Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Gewässer III Ordnung

Im Zuge der Umlegung der L 3347 auszuführende Verkehrsflächen

2. Gestaltungsvorschriften gem. §9(4)BBauG in Verbindung mit §118BBO

1. Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Grundstücksausnutzung

Die Ausnutzung der Grundstücksflächen ist sowohl durch Baugrenzen, als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

Die durch Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände sind nur dann verbindlich, wenn nach § 25 HBO nicht größere Abstände erforderlich werden. Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die zu dem Gewerbebetrieb gehören, bzw. diesem dienen.

2.2 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

2.2.1 Gewerblichen Anlagen und Gebäude
Sattel- Shed- und Flachdach

2.2.2 Wohngebäude

Eingeschossige Bauweise	Sattel- oder Walmdach Dachneigung 25°-38°
Zweigeschossige Bauweise	Satteldach Dachneigung 38°-38°

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise in Form von Schleppgauben zulässig. Die Breite dieser Gauben darf 1/3 der Dachbreite (Traufkante) nicht überschreiten. Der Mindestabstand zum Ortgang beträgt 2,00 m. Diese Festsetzungen gelten auch für Dacheinschnitte.

Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligem Material (Tonziegel o.ä.) vorzunehmen.

2.3 Gebäudehöhen

2.3.1 Gewerblichen Anlagen und Gebäude
Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei allen Außenwänden 12,00 m, gemessen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand bis OK. First, bzw. bei Flachdach bis OK. Attika.

2.3.2 Wohngebäude
Die maximalen Gebäudehöhen talseitig, gemessen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie Außenwand mit der Dachfläche betragen

Bei zweigeschossiger Bauweise ist Unterkante Traufpfette = Oberkante II. Obergeschoßdecke.

2.4 Kfz. Abstellplätze
Flächen für Kfz-Abstellplätze bzw. Garagen und Sammelgaragen sind auf den Grundstücken entsprechend nachfolgend getroffener Festsetzung auszuweisen:

Art	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Büro / Verwaltungsraum allgemein	1 Stpl. je 30 - 40 qm Nutzfl.
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 20 - 30 qm Nutzfl.
Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 - 40 qm Verkaufsfl., jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 10 - 20 qm Verkaufsnutzungsfläche
Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 50 - 70 qm Nutzfl. oder 3 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 - 100 qm Nutzfl. oder 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand
Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegeplatz

2.5 Garagen
Der Abstand der Garagen zur Straßengrenze darf 5,00 m nicht unterschreiten

2.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind zugelassen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

3.1 Veränderung des vorhandenen Geländes
Das vorhandene Gelände darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderlich werdende Anschüttungen und Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke des Straßenbaues

Beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen werden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.
Die Breite "A" dieser Flächen ergibt sich jeweils aus dem natürlichen Böschungswinkel des anstehenden Bodens, bzw. der Anschüttung.
Im Bereich dieser Flächen sind Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderl. werden, vom anrenzenden Grundstückseigentümer zu dulden.

Eine Festsetzung dieser Fläche im Plan ist aus Gründen der jeweils unterschiedlich zu erwartenden Breiten und Höhen der Böschungen nicht erfolgt.

3.3 Zufahrten
Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken auf die L 3347, bzw. auf die K 851 sind unzulässig.

3.4 Anlagen für Außenwerbung
Anlagen für Außenwerbungen sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und angleichen. Die Schrifthöhe darf max. 0,50 m nicht überschreiten.
Leuchttransparente in Farben die in der Verkehrsregelung verwendet werden sind nicht zulässig.

3.5 Mülltonnen
Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß eine Störung des guten Gesamteindruckes vermieden wird. Sie sollen von der Strasse aus nicht sichtbar sein.

3.6 Bepflanzung

3.6.1 Vorhandene Bäume auf den nicht überbauten Flächen mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten oder eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3.6.2 In Mischgebieten sind mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen schließen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung ein. Ein Baum entspricht dabei 10 m², ein Strauch 1 m².

3.6.3 In Gewerbegebieten sind mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind 100%ig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 10 m², ein Strauch 1 m².

3.6.4 Auf Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder- inseln jeweils für 4-6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen nach Ziff. 3.6.2 und 3.6.3 anzurechnen.

4. Bautechnische Voraussetzungen und Hinweise

4.1 Baugrund
Die Durchführung, bzw. Erstellung einer jeweilig objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw.- beurteilung wird empfohlen.

4.2 Lärmschutz
Wohnbauten sind durch entsprechende Anordnung und geeignete Schallschutzmaßnahmen von den von der L 3347 und K 851, sowie den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärm ausreichend abzuschirmen. Lärmschutzvorkehrungen seitens der Stadt Nidderau oder Hess. Straßenbauamtes werden nicht getroffen.

4.3 Lufthygiene
Hinsichtlich lufthygienischer und bioklimatischer Beeinträchtigungen haben sich Gewerbebetriebe nach den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten des Gewerbeaufsichtsamtes in Frankfurt zu richten. Prüfungs- und Untersuchungsergebnisse sind vorzulegen.

4.4 Brandschutz
Löschwassermengen werden für Fälle "kleiner Gefahr der Brandausbreitung" gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, mit 48 m³/h über das Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gehalten.

4.5 Bauantrag
Jeden Bauantrag sind Höhenschnitte des betreffenden Grundstückes beizufügen. Die darin einzutragenden Geländehöhen müssen sich auf Normal Null (NN) beziehen.

4.6 Bodenfunde
Bei Ausschachtungen angetroffene Bodenfunde sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.

Übereinstimmung mit den Liegenschaftskataster

Gemäß Erlaß des Hess. Min.d.Fin. vom 13.12.1966 K 4410 A-11-IV C; bescheinige ich hiermit, daß als Unterlagen für diesen Bebauungsplan amtliche Planunterlagen des Katasteramtes Hanau/Main benutzt worden sind, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bestätigt worden ist.

Hanau, den 23.03.1982

(Siegel)

H. Müller Öbv.

Planbearbeitung

Der Bebauungsplan wurde vom Tiefbautechnischen Büro W.Schomburg in Bruchköbel bearbeitet.
Die Ortsvergleich, Höhenaufnahmen, sowie Geßfälle-Messungen zur Straße- und Kanalführung wurden durchgeführt.

Bruchköbel, den 28.7.1983

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.4.85 gem. § 2 Abs. (5) BBauG und § 2a Abs. (6) BBauG in der Zeit vom 16.5.85 bis 17.6.85 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 6.5.85 in der Hanauer Kinzig Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Nidderau, den 27.9.85

Bürgermeister

Bebauungsplan als Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan am 26.9.85 als Satzung beschlossen.

Nidderau, den 27.9.85

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wird gem. § 11 BBauG genehmigt.
Az. .....

Genehmigt

Darmstadt, den .....
mit den Auflagen
(Siegel) der Vfg. vom 2.12.1985
Az. V 3-61 d 04/01
Darmstadt, den 2.12.1985
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Inkrafttreten

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG i.V. Abs. 4 HGO in der Zeit vom 23.7.86 bis 30.8.1986 öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 11.7.86 in der Hanauer Kinzig Zeitung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit am 14.7.1986 rechtsverbindlich.

Nidderau, den 26.8.1986

H. Wieder
Stadtrat