



- Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
- Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet, als auch durch Grund- und Geschosflächenzahlen festgelegt.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Höhenlagen der baulichen Anlagen
    - bei eingeschossigen Gebäuden  
Bergseitig max. 4m.  
Bei hängigem Gelände kann das Kellergerüst (talseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschosflächenzahl als Wohngerüst ausgebaut werden, soweit nach anderen baurechtlichen Bestimmungen zulässig.  
Maßgebend für die eingeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen ab OK Gelände. Dies gilt, wenn die Straße bergseitig sich befindet, ist die Straße talseitig, dann beträgt die max. Höhe 6,50 m, gemessen ab OK Gelände,
    - bei zweigeschossigen Gebäuden  
Bergseitig max. 6,50 m.  
Bei hängigem Gelände kann das Kellergerüst (talseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschosflächenzahl als Wohngerüst ausgebaut werden, soweit nach anderen baurechtlichen Bestimmungen zulässig.  
Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen ab OK Gelände. Dies gilt bei berg- und talseitiger Bebauung.  
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind nach dem vorhandenen Gelände anzugleichen.  
Bei Vorlage des amtlichen Lageplanes ist ein Höhenplan mit einzureichen.
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
Beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen können Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken festgesetzt werden.  
Die Breite "A" dieser Flächen ergibt sich jeweils aus dem natürlichen Böschungswinkel des Erdreiches.  
Im Bereich dieser Flächen sind Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich werden, vom angrenzenden Grundstückseigentümer zu dulden.  
Eine Festsetzung dieser Flächen im Plan ist aus Gründen der jeweils unterschiedlich zu erwartenden Breiten und Höhen nicht erfolgt.
  - Dachform  
Die Dächer sind mit roten und dunkel getönten Dachdeckungsmaterial einzudecken. Flachdächer sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Dachneigung liegt zwischen 25° bis 50°, bei 2-geschossiger Bauweise bis 36° (alter Teilung). Dachaufbauten, Dachanschnitte sind zulässig, dürfen aber 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Liegende Dachfenster, Sonnenkollektoren sind erlaubt.  
Im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung) die Firstrichtung verbindlich festgesetzt.
  - Garagen und Stellplätze  
Die Stellflächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Plan diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sollen sie an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind entsprechend den der Wohnhäuser auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren.  
Garagenzufahrten bzw. Zufahrten zu Stellplätzen sind durch Pfeile (→) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nicht überdeckte Kfz-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen.
  - Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

bauliche Anlagen:	Zahl der Stellplätze (Stpl.):
Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	mind. 1,5 Stpl. je Wohnung
  - Vorgartengestaltung  
Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Vorgarteneinfriedung  
Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenschnittes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80-1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. Parallel zur Straße können in der Flucht der Hausfronten abschirmende Mauern oder Bauteile bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung (s. Bebauungsplan) zu gliedern. Vorgesprochen werden: Ahorn, Linde, Eberesche, Platane und landschaftstypische Obstbäume.
  - Stützmauern  
Notwendige Stützmauern bis 1,50m Höhe sind an Straßen- und Befahrungswegen zulässig; sie sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.
  - Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
  - Anlagen für Abfälle  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.  
Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
  - Verkehrsflächen  
Die Unterteilungen der Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Wohnwege dürfen nur zur Ver- und Entsorgung befahren werden. Zur Kennzeichnung erhalten diese gegenüber den Fahrbahnen einen anderen Oberbelag (Pflaster etc.).
  - Bauweise  
Für Bauwerke- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.
  - Bodenfunde  
Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundamentierungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Nidderau oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Main-Kinzig-Kreises zu richten.
  - Wasserversorgung  
Bei einer Bebauung über einer Geländehöhe von 145,00 m über NN ist eine Druckerhöhungsanlage im Hause vorzusehen. Druckpumpen und druckverbrauchende Geräte sind nicht zulässig, wenn keine Hausdruckerhöhungsanlage eingebaut wird.
  - Mindestgrundstückgröße  
Die Mindestgrundstückgröße bei Grundstückseinteilungen beträgt für freistehende Gebäude (Einzelhäuser) 500 qm.
  - Satzung  
Die im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.

**Verfahrensvermerke**

Gemäß Erlass des Hess. Ministers der Finanzen vom 13.12.1966 F/4410 A-11-IV c 2 beschneide ich hiermit, daß als Unterlagen für diesen B-Plan amtliche Planunterlagen des Katasteramtes Hanau benutzt worden sind, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bestätigt worden ist.

HANAU

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen am 25.4.1980

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Entwurf und Plananfertigung erfolgten unter Berücksichtigung aller Rechtsgrundlagen durch die Off-Planungsgruppe Bad Homburg

(Ort) (Datum)

(Stempel) (Unterschrift) Planer

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 22.5.1980

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die fristgemäße Bekanntmachung des Öffentl. Auslegung mit Angabe vom Ort und Dauer derselben und des Hinweis, daß Bedenken und Anträge nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich durch Hanauer Anzeiger am 30.5.1980

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 11.5.1980

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Genehmigungsbeförde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist erfolgt.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

**PLANZEICHEN U. FESTSETZUNGEN**

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 UND DER DIN 18 003

● = AUF DIESEM BEBAUUNGSPLAN VERWENDETE ZEICHEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WR REINES WOHN-GEBIET	MD DORFGEBIET	GI INDUSTRIEGEBIET
WA ALLEGENDES WOHN-GEBIET	MK KERN-GEBIET	SW WOCHENENDHAUS-GEBIET
WS KLEIN-INDUSTRIE-GEBIET	GE GEMISCHTES GEBIET	SO SONDERGEBIET
MI MISCHEGEBIET		

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) ALS HOCHSTGRENZE	0.4 GRUNDPLÄCHENZAHL (GRZ)
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) ZWINGEND	0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) MINDESTENS BIS HÖCHSTENS	3.0 BAUMASSENZAHL (BMZ)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o OFFENE BAUWEISE, EINZELHAUSER, DOPPELHAUSER UND HAUSGRUPPEN MIT EINER GESAMTLÄNGE VON HÖCHSTENS 50 m ZULÄSSIG	a OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHAUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
g NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG	b BESONDERE BAUWEISE, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNGEN
g NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	t TERRASSIERTE BAUWEISE, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNGEN
g NUR EINZELHAUSER UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	g GESCHLOSSENE BAUWEISE
g NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	g BAULINIE; ES MUSS AUF DIESE LINIE GEBAUT WERDEN
g NUR EINZELHAUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	g BAUGRENZE; DIESE LINIE DARF NICHT ÜBERBAUT WERDEN

SD SATTELDACH FD FLACHDACH WD WALMDACH  
PD PULTDACH 25° BS 50° DACHNEIGUNG ● HAUPTFIRSTRICHT.

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Wohnweg	Öffentliche Parkfläche
Fahrrahn	Zu- und Ausfahrtsverbot
Gehweg	Zu- oder Ausfahrt zwingend
	Sichtdreieck, siehe besondere Textfestsetzung

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWÄSSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN**

Flächen für Ver- u. Entsorgungsanl.	1 Fernheizwerk	1 Sendeanlage
Elektrizitäts-werk	2 Wasserkwerk	2 Bau- oder Be- triebshof
Gaswerk	2 Umspannwerk	2 Abwasserhebe- werk
Wasserbehälter	2 Brunnen	2 Mülldeponie
Umpormer- station	2 Kläranlage	2 Müllbe- seitigungs- anlage
Pumpwerk	2 Gasdruckreg- leranlage	2 Stauanlage, Rückhaltebecken

**FÜHRUNG DER VERSORGS- UND ABWASSERLEITUNGEN**

Freileitung (EL)	E Elektrizitäts- leitung	ÖL Ölleitung
MASTSTANDORT	W Wasserleitung	FH Fernwärme- leitung
SCHUTZSTREIFEN	A Abwasserleitung	F Fernmeldeleitung
Unterirdische leitung	G Gasleitung	

**GRÜNFLÄCHEN**

Grünflächen	6 Zeltpfatz	DAUERKLEIN- GÄRTEN
Parkanlage	6 Badeplatz	FP Festplatz
Grünanlage	6 Freischwim- bad	7 Spielplatz
Verkehrsgrün	6 Friedhof	8 Sportplatz

**BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND PFLANZGEBOTE**

● ZU ERHALTENDER EINZELBAUM	● PFLANZGEBOT FÜR EINZELBAUM (STANDORTEMPFEHLUNG)
● ZU ERHALTENDE BAUM- GRUPPE	● PFLANZGEBOT FÜR BAUMGRUPPE (STANDORTEMPFEHLUNG)
● ZU ERHALTENDE FLÄCHEN- HAFTE ANPFLANZUNG	● PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE ODER GARAGEN	GS1 GEMEINSCHAFTS- STELLPLATZE
St Stellplätze	Ga Garagen
Ga Gemeinschafts- Garagen	Ta Tiefgaragen
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatrechtlichen Zwecken dienen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen	
Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen	
Böschungflächen	Einschnitt
Damm	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Vorhandener Baukörper	
Geplanter Baukörper (schematisch, unverbindlich)	
Abzubrechendes Gebäude	

**BEBAUUNGSPLAN „HANAUER HOHL“**

der Stadt Nidderau, Stadtteil: Ostheim

1. Bauabschnitt

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 60m

Bearbeitet: GR./FÜ.

März 80 9.10.80 Pdf

GFL PLANUNGSGRUPPE BAD HOMBURG