



VERFAHRENVERMERKE

Ubereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt werden,
deren Übereinstimmung mit dem Liegenschafts-
kataster durch das Katasterverzeichnis bestcheinigt
wird.
6450 Hanau/M., den
7. 4. 1986
N. Müller
Off. best. Vermess. Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 10 BauG wurde
von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung
beschlossen am 5.7.84

Nidderau (Ort)
7.4.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat
den Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BauG zug. öffentlichen Auslegung
beschlossen am 27.6.85

Nidderau (Ort)
7.4.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung
hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauG als Satzung beschlossen
am 13.12.85

Nidderau (Ort)
2.4.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BauG wurde
durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt vom
14.7.84
bekannt gemacht worden.

Nidderau (Ort)
3.4.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die
Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BauG
vom 1.8.85 bis einschließlich 5.9.85

Nidderau (Ort)
7.4.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

Die offizielle Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauG
wurde am 14.8.1986 mit Begründung auf die Dauer von mindestens
einem Monat durch den öffentlichen Ausschreibung des Bebauungs-
planes mit Begründung erfolgte. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
rechtsverbindlich.

Nidderau (Ort)
16.10.1986 (Datum)
H. Müller (Unterschrift)
Bürgermeister
Stadt/Gemeinde

A. Festsetzungen gem. Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungs- ordnung (BauNO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die im Plan dargestellte Grenze festgesetzt. Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

- In den Bereichen, in denen "Allgemeine Wohngebiete" gekennzeichnet sind, gelten die Festsetzungen des § 4 BauNO. Zulässig sind die im § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 genannten Nutzungen.
- In den Bereichen, in denen "Mischgebiete" dargestellt sind, gelten die Festsetzungen des § 6 BauNO. Zulässig sind die nach § 6 (2) Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 möglichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Karte des Bebauungsplanes durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNO entsprechend der im § 17 (1) BauNO beschriebenen Werte festgesetzt.

Die in der Karte festgesetzten Zahlenwerte sind Höchstwerte, soweit die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 18 BauNO als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNO wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNO festgesetzt.

Das Überschreiten von Baugrenzen kann zugelassen werden, (max. 0,5 m) falls andere Festsetzungen dem nicht widersprechen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Dies gilt besonders für die Bereiche mit Einzelhausbauung. Die erforderlichen Kfz.-Garagen gem. § 12 BauNO dürfen freistehend sein. Soweit sie nicht Bestandteil des Hauses bzw. angebaut sind, sind sie an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Hierbei ist der Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze bindend. Der Stauraum zur Straße soll 5,0 m nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubarkeiten - soweit erforderlich - vermaßt.

Als Straßenverkehrsflächen sind die Straße "In den Borngärten" und eine Verbindungsstraße festgesetzt.

Alle anderen Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg) oder als öffentliche Parkplätze bzw. Fußgängerbereiche festgesetzt.

5. Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt.

Entlang der Wohnwege sind kleinere öffentliche Grünflächen dargestellt, die mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen sind: Eschen, Stieleichen, Spitzahorn, Sommerlinde, Winterlinde. Einzelne vorhandene im Plan gekennzeichnete Gehölze, besonders ein Heckenstreifen entlang der nördlichen Grenze, die Esche auf Parz. 10/13; der Walnußbaum auf Parz. 30 sind zu erhalten und während der Baurbeiten zu schützen.

In der Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen für Bäume an öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BBauG sind mind. bis zur Hälfte als Garten- oder Grünfläche wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- mind. 10 % der gesamten Freifläche mit standort-typischen Gehölzen,
- je 150 qm Freifläche ein großkroniger Baum (Baum 1. Größe).

B. Festsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung (HBO)

6. Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 6,5 m (bergseitig)

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unerwähnt verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzulegen.

Bei der Vorlage des amtlichen Lageplanes ist ein Höhenplan vorzulegen.

7. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen z.B. Walmdächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben.

Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist der Dachausbau zulässig (Drempel max. 0,80 m).

Die Dachneigung darf 26° bis 45° betragen.

Die Dachdeckung hat in roten oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgehoben werden oder als solche wirken (Straßenseitige Einfriedungen max. 1,0 m). Lebendige Hecken als Einfriedungen der Vorgärten sind vorzusehen. Stützmauern dürfen 1,0 m nicht überschreiten und müssen innerhalb des Grundstückes entwässert werden.

9. Anlagen für Abfälle

Mültonnen sind so auf dem Grundstück anzurichten, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Mültonnenansammeplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

10. Bauwände

Für Bauwerke- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).

11. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße bei Grundstücksteilungen beträgt für freistehende Gebäude (Einzelhäuser) 550 m².

12. Satzung

Die im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gem. § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 2a Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Nidderau oder an die untere Denkmalschutzhörde beim Kreisausschuß des Main-Kinzig-Kreises zu richten.

14. Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auch auf Privatgrundstücken den Entwurfsplänen entsprechend geduldet werden.

15. Wasserabflussregelung

Gargenzen, Stellplätze, Hauseingänge und Terrassen sind so anzulegen, daß das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versieeln kann (wasserdurchlässige Beläge, offene Fugen). Zur zusätzlichen Entlastung der Abwasserleitungen und zur Verringerung des Wasserverbrauchs sollen Listerne zugelassen werden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wohnweg befahrbar
- P Öffentliche Parkfläche
- A Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen
- unterirdisch

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsschreinen zu belastende Flächen
- Flächen für Abgrabungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenrichtlinien
- Höhenpunkte

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN IN DEN BORNGÄRTEN

STADT NIDDERAU STADTTEIL OSTHEIM

- ENTWURF -

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITER	GEZ	DATUM	GEÄNDERT	BLATT
GR	GN	JULI 1985		

