

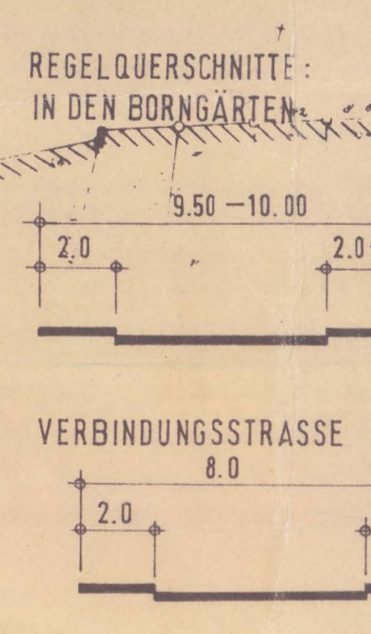


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
MI	II
0,3	0,6
0,4	0,8
0	SD
0	SD

GRUNDFLÄCHENZAHLE      GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

BAUWEISE      DACHFORM



4. Festsetzungen gem. Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BaUNVO) und Planzeichnungsverordnung (PlanZVO)
- 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.
  - 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 BauNVO. 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 BauNVO. 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 BauNVO entsprechend der im § 17 (1) BauNVO 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 BauNVO als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Das Überschreiten von Baugrenzen kann zugelassen werden, (max. 0,5 a) falls andere Festsetzungen dem nicht widersprechen.
  - 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 Einzelhausbebauung. Die erforderlichen Kfz.-Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen freistehen, 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 3,0 m nicht überschreiten.
  - Verkehrsflächen**  
Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubereichen - 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.
  - 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: Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Sommerlinde, Winterlinde. Einzelne vorhandene im Plan gekennzeichnete Gehölze, besonders ein Heckenstreifen entlang der nördlichen Grenze, die Esche auf Parz. 109/13; der Walnußbaum auf Parz. 30 sind zu erhalten und während der Bauarbeiten 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 standortstypischen Gehölzen,  
- je 150 qm Freifläche ein großkroniger Baum (Baum l. Größe).

**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Geschößflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg befahrbar
- Öffentliche Parkplätze
- 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 (Baum l. Größe)
- Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Abgrabungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenschichtlinien
- Höhepunkte

VERFAHRENSVERMERKE

**Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster**  
Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden ist.  
6450 Hanau/M, den 7. 4. 1986  
H. Müller  
Öff. best. Vermess. Ing.

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. § 2a Abs. 4 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.6.85  
Nidderau  
7. 4. 1986  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG am 13.12.85  
Nidderau  
2. 4. 1986  
Bürgermeister

Die freistimmige Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 20.2.85  
Nidderau  
2. 4. 1986  
Bürgermeister

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

Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 08. Juli 1986  
AZ. V/3-61/04/01  
Demnach dem 22. Juli 1986  
Der Regierungspräsident  
H. Kaufmann  
Genehmigungsbehörde

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte am 5.9.85  
Nidderau  
7. 4. 1986  
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 14.8.1986  
Nidderau  
16. 10. 1986  
Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**  
**„IN DEN BORNGÄRTEN“**  
STADT NIDDERAU  
STADTEIL OSTHEIM  
- ENTWURF -

1:1000

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

BEARBEITER	GEZ	DATUM	GEÄNDERT	BLATT
GR	GN	JULI 1985		
		FEB 1986		