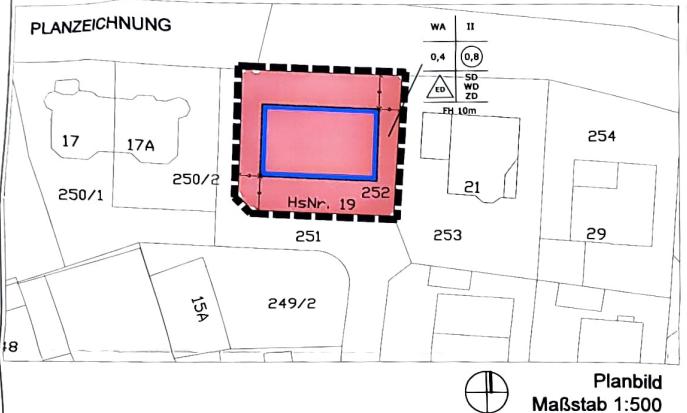


# Bebauungsplan "In den Borngärten" - 1. Änderung ST Ostheim



## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Fußschematische Nutzungsabschläge

Art der baulichen Nutzung z.B. WA (Allgemeines Wohngebiet)	Zahl der Vollgeschosse z.B. 0 als Höchstmaß
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4	Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0,0 als Höchstmaß
Bebauweise z.B. nur Einzelhäuser zulässig	Dachform z.B. nur Satteldach
Firsthöhe z.B. max. Firsthöhe 10m über liegenden Baugruben	

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß - GRZ (§ 19 BauNVO)

0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß - GFZ (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 10m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe als Höchstmaß 10,50 m über OK öffentliche Verkehrsfläche

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

△ offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

— überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### 4. sonstige Festsetzungen und Planzelchen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Dachformen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

SD Satteldach

WD Walmdach

ZD Zeltdach

### 5. Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise

— Vermaßung in Meter, z.B. 3 m

— Flurstücksgrenze, Vorschlag zur Einteilung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs

566/1 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweise und Änderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „In den Borngärten“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Borngärten“ von 1986 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „In den Borngärten“ gelten im Übrigen unverändert fort.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung einer vormals als öffentlicher Spielplatz festgesetzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Restriktive Vorschriften zur Dachgestaltung wurden gelockert.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Zulässig für das Allgemeine Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - sowie nicht störende Handwerksbetriebe

(2) Nicht zulässig für das Allgemeine Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, also Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH), welche als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche gilt, ist von der südlichen Oberkante (OK) der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte bis zur Firsthöhe des Gebäudes zu messen.

#### II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

##### II.1 Dachausbildung und -gestaltung

(1) Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walmd- und Zeltdächer.

(2) Dachneigung:

- a) Die Dächer sind mit einer Neigung von 26°-45° herzustellen.  
b) Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° bei Garagen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer auszuführen.

(3) Material und Farbtöne zur Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. zulässig. Die Dacheindeckung hat in roten bis braunen Farbtönen zu erfolgen.

Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch in Metall oder Schiefer zulässig.

(4) Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

#### III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### III.1 Denkmalschutz (§§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Im Baugebiet „In den Borngärten“ wurden zahlreiche Bodendenkmäler gefunden. Mit weiteren Funden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist zu rechnen.

Wenn bei Erdbauern gem. § 21 HDschG Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverlagerungen) und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie in Wiesbaden, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturerdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDschG (Bodenendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind vom Verursacher zu tragen.

### IV Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
5. Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i.d.F. wie beschlossen am 29.06.1995, i.d.F.d. zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen

DATENGRUNDLAGE:  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationsystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Büdingen, den \_\_\_\_\_

Amt für Bodenmanagement

### Aufstellungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Borngärten“ wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.11.2017 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Borngärten“ wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.11.2017 öffentlich bekanntgemacht.

### Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 29.6.17 den Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung „In den Borngärten“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 1. Änderung „In den Borngärten“ erfolgte in der Zeit vom 15.11.17 bis einschließlich 15.12.17. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.11.17 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 15.11.17 bis einschließlich 25.12.17.

### Satzungsbeschluss

Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.6.17 die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Borngärten“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Nidderau, den 15.01.2018



Bürgermeister Gerhard Schultheiß

### Öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Borngärten“ wurde am 29.6.17 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 20.01.2018.

Nidderau, den 15.01.2018



Bürgermeister Gerhard Schultheiß

## Stadt Nidderau ST Ostheim

Am Steinweg 1

66130 Nidderau

### Bebauungsplan

#### 1. Änderung "In den Borngärten"

- Satzung -

Stand: 30.11.2017



Planungsbüro Raif Werneke

Friedrichstraße 35, 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17