

ZEICHNERLÄUTERUNGEN gem. PlanzV '90

Füllschema der Nutzungsschablone. Table with columns for Teilbereich, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Traufhöhe, Bauweise.

1. Grenzen und Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung/der Bauweise innerhalb eines Baugbietes § 16 (5) BauNVO

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

- Dorfgebiet § 5 BauNVO
Mischgebiet § 6 BauNVO
Ne - Nutzungseinschränkungen

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze TH u. 20 BauNVO
als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschosß
Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO
Geschosflächenzahl § 16, 17, 20 BauNVO

4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Ausnahmen zulässig, siehe Textfestsetzungen

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baulinie § 23 (1) und (2) BauNVO
Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Einrichtung der Verwaltung

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Innerörtlicher Grünzug

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

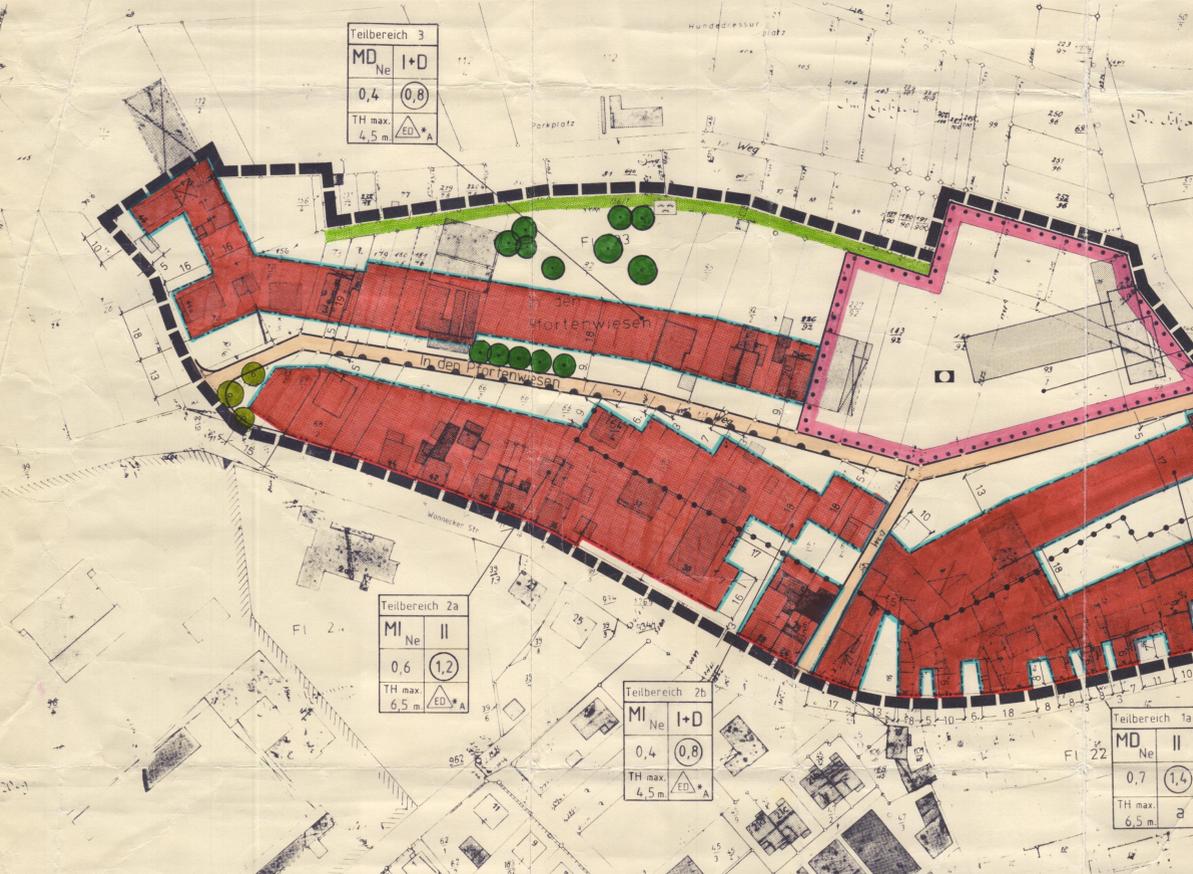
HINWEISE

Untere Denkmalpflegebehörde: Gemäß § 16 (1) DStGH ist in Verbindung mit § 18 (1) DStGH für jede Baumaßnahme und jeden Eingriff ein denkmalrechtlicher Genehmigungsantrag bei der Unteren Denkmalbehörde des Main-Kinzig-Kreises einzuholen.

Bergamt Bad Hersfeld:

Das Vorhandensein alter Grubenbaue im Bereich des Baugbietes in geringer Tiefe ist nicht auszuschließen. Es wird aus sicherheitlichen Gründen empfohlen, bei Ausgrabungen auf Anzeichen für archäologische und erforderlichenfalls die notwendigen bauseitigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Lage der Grubenbaue ist unbekannt.

Teilbereich 3, 4, 1a, 1b, 2a, 2b. Tables with columns for Teilbereich, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Traufhöhe, Bauweise.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

Teilbereiche 1 a und 1 b

- 1. Art der baulichen Nutzung - Nutzungseinschränkungen
1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO
1.2 Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
1.3 Zulässigkeit bestimmter Arten allgemein zulässiger baulicher Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO

- 1.2 Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
1.3 Zulässigkeit bestimmter Arten allgemein zulässiger baulicher Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO

Teilbereich 3

- 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Arten von Nutzungen/Festsetzung von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
1.2 Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

Teilbereich 2

- 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

Festsetzung der Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schaltpunkt Außenwand/Dachhaut) wird gemessen von Hinterkante Erschließungsanlage.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.1 Privatgrundstücke
1.2 Öffentliche Grünfläche

2. Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 1.2 Stellplätze

Geplante Arten

- Sträucher: Acer campestre, Crataegus monogyna, Sorbus aucuparia, Hedera helix, Vinca minor, Ilex aquifolium
Solitärpflanzen: Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum opulus

1.3 Öffentliche Grünfläche

Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche haben sich an den bestehenden Baumarten in Straßenbereich zu orientieren.

1.4 Städtischer Baufuß

Der städtische Baufuß ist aus Gründen der landschaftlichen Einbindung mit geeigneten Gehölzen zu ergänzen.

2. Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Grundstücke am Ortseingang sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Die Gärten und der Obstbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

1.2 Stellplätze

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind ortstypische bzw. altbewährte Sorten zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 97 HBO/§ 9 (4) BauGB

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Teilbereiche, die nicht im Geltungsbereich der 'Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Verbehalten und Werbemaßnahmen zum Schutz des alten Ortskerns von Nidderau-Ostheim' vom 13.08.1989 (siehe Teilbereich 1 a) erfüllt sind.

Gestaltung baulicher Anlagen

- 1. Fassadengestaltung
1.1 Sockel
1.2 Fenster
1.3 Schaufenster
1.4 Verbehalten

2. Garagen und Stellplätze

Garagen sind im baulichen und gestalterischen Verbindung mit bestehenden oder neuen Häusern zu errichten.

3. Material- und Farbwahl

- Natursteinwände sind zu erhalten.
- Außenwände sind glatt zu verputzen.
- Fachwerkkassaden sind bei baulichen Veränderungen, sofern sie als Sichtfassaden konzipiert waren, als solche zu erhalten.

4. Dachgestaltung

1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachflächenfenster

4.4 Dachbauten

1.1 Dachanschnitt
1.2 Dachbindendeckung

HINWEIS: BESTEHENDE, GENEHMIGTE BAULICHE ANLAGEN GEBIETTEN BESTANDSSCHUTZ.

RECHTSGRUNDLAGEN. Table with columns for Gesetz, Datum, Inhalt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.08.1994... Beschlüsse des Stadtrats NIDDERAU, den 1.8.94

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.08.1994... Beschlüsse des Stadtrats NIDDERAU, den 1.8.94

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.1994 bis 31.10.1994 statt.

Am 28.11.1994 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 17.5.1994 bis 17.8.1994.

Die Planung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 1.3.1992 überein.

Dieser Bebauungsplan wurde im NIDDERAU durch das Planungsbüro hetterich ingenieure aufgestellt.

Hanaa, den 3.8.94

Hanaa, den 3.8.94

Hanaa, den 3.8.94

Hanaa, den 3.8.94

STADT NIDDERAU STADTEIL OSTHEIM

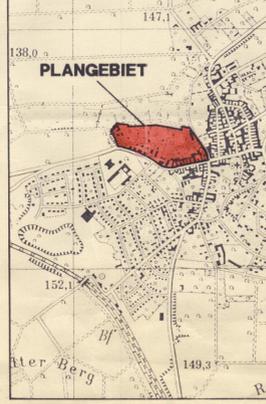
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN 'IN DEN PFORTENWIESEN' TEILPLAN A

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Teilplan A und Teilplan B

Table with columns: BEBAUUNGSPLAN, STAND, VERFAHRENSSTAND, BEARBEITET, GEZEICHNET, LICHTDRUCK, FERTIGSTELLT.

hetterich ingenieure

M. 1:1000



ÜBERSICHTSKARTE M. 1:12500