

# Teil-Änderung des Bebauungsplanes "In den Pfortenwiesen", Stadtteil Ostheim



Durch diesen Bebauungsplan wird der seit 03.12.1994 rechtskräftige Bebauungsplan "In den Pfortenwiesen" teilweise geändert.

Kartengrundlage: ALK-Daten, Stand: Aug. 2005

## Zeichenerklärung der ALK-Daten:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	<b>Fl. 1</b>	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201	Flurstücksnummer	
	Gemeindegrenze		310	Vermessungspunktnummer	
	Gemarkungsgrenze			oberirdische Versorgungsanlage	
	Kreisgrenze			freistehende Mauer	
	Grenzrichtungen Zäune				
	Grünland				
	Laubwald				
	Nadelwald				
	Mischwald				

## Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

	Mischgebiet, Index 1 bis 5
0,6	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	max. 2 Vollgeschosse
I+D	max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss (auch als Vollgeschoss zulässig)
o	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Private Erschließungsstraße

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
    - Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
    - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Die Deckenunterkante des Kellergeschosses darf max. 0,8 m hinausragen. Die First- und die Traufhöhe und die Höhe der Deckenunterkante des Kellergeschosses sind ab Oberkante des in der folgenden Tabelle angegebenen Messpunktes, jeweils in der Mitte der zu diesem Messpunkt gerichteten Fassade zu messen. Es gilt der jeweils kürzeste Abstand zwischen Fassadenmitte und Messpunkt.

Tabelle: maßgebender Messpunkt	
Mischgebiet mit Index	Messpunkt
1	Weg (Flurstück 98/6) bzw. Straße „In den Pfortenwiesen“ (maßgebend ist die zugehörige Erschließungsstraße)
3 und 5	Straße „In den Pfortenwiesen“
4, nur südlicher Bereich (Gebäude Nr. 11 u. 13)	Straße „In den Pfortenwiesen“
4, nur nördlicher Bereich (unbebautes Grundstück)	Mitte der südlichen Fassade an der Oberkante des natürlichen Geländes
2	Mitte des zugehörigen Wendehammers der Privatstraße
  - Das Kellergeschoss darf baurechtlich nicht zum Vollgeschoss werden.
  - Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.
  - Im Mischgebiet mit Index 5 darf ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als abweichende Bauweise eine einseitige Grenzbebauung gewährt werden.
  - Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**

In den Mischgebieten mit den Indices 2 und 3 sind direkte Zufahrten für Garagen, Stellplätze und Carports zur Straße „In den Pfortenwiesen“ nicht zulässig. Die Erschließung ist über die private Erschließungsstraße vorzusehen.

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte ist nur jeweils 1 Wohnung zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
- Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.
- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 50 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Alternativ zur Brauchwassernutzung kann die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gewählt werden. Es dürfen nur 22 l/s/ha (Drosselabflussspende) in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
  - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorzugsweise sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden.
  - Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Der im Kataster dargestellte Gebäudebestand ist anzurechnen. Die Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.
  - Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche **, **	Quercus robur
Walnussbaum	Juglans regia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Flieder	Syringa vulgaris
Blut-Hartriegel *	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, sind anzurechnen.
- Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen, grau und anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Im Mischgebiet mit Index 2 sind nur Zeltedächer zulässig. In den übrigen Baugebieten sind nur Satteldächer zulässig. Asymmetrische Dächer sind nicht erlaubt.
- Die Dachneigung für die Hauptdächer der Gebäude ist zwischen 35° und 45° zu wählen. Für Zeltedächer sind Dachneigungen zwischen 18° - 25° zulässig.
- Die Summe der Breite aller Dachflächenfenster ist auf maximal die Hälfte der Traufbreite zu beschränken. Die Größe der einzelnen Dachflächenfenster darf 1,5 m² nicht überschreiten. Dachflächenfenster haben vom First und vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band und in gleicher Größe auszuführen.

- Es sind nur Satteldach- oder Schleppegauben zulässig. Die Summe der Breite der Dachgauben ist auf maximal die Hälfte der Traufbreite zu beschränken. Die einzelne Gaube darf eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Vom First und vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Die Gauben dürfen eine Dachneigung von 10° - 45° erhalten.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Im Mischgebiet mit Index 2 sind keine Drempel zulässig.
- Die Fassaden und Dächer von Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer dürfen für die Garagen gewählt werden, wenn floristische Dachbegrünung vorgesehen wird.
- Einfriedigungsmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch hergestellt werden. Entlang der Erschließungsstraße ist die Höhe ab Oberkante zugehöriger Straßenebene (Gehweg oder Fahrbahn zu messen. Zwischen den Grundstücken ist als Bezugspunkt für die Höhe der gewachsene Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu wählen.
- Die Aufstellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Aufstellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen. Die Aufstellplätze müssen jeweils für mindestens drei Mülleimer je Wohneinheit bemessen sein.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

## Planverfahren:

### Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB:**  
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 19.07.05 durchgeführt.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 27.03.06 bis 28.04.06 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.03.06.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 14.03.06 durchgeführt.

### Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 24.02.06 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.03.06 bis einschl. 28.04.06 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.03.06.

### Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.06 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.



Nidderau, 05.12.2006

(Bürgermeister)



Nidderau, 05.12.2006

(Bürgermeister)

### Ausfertigung:

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

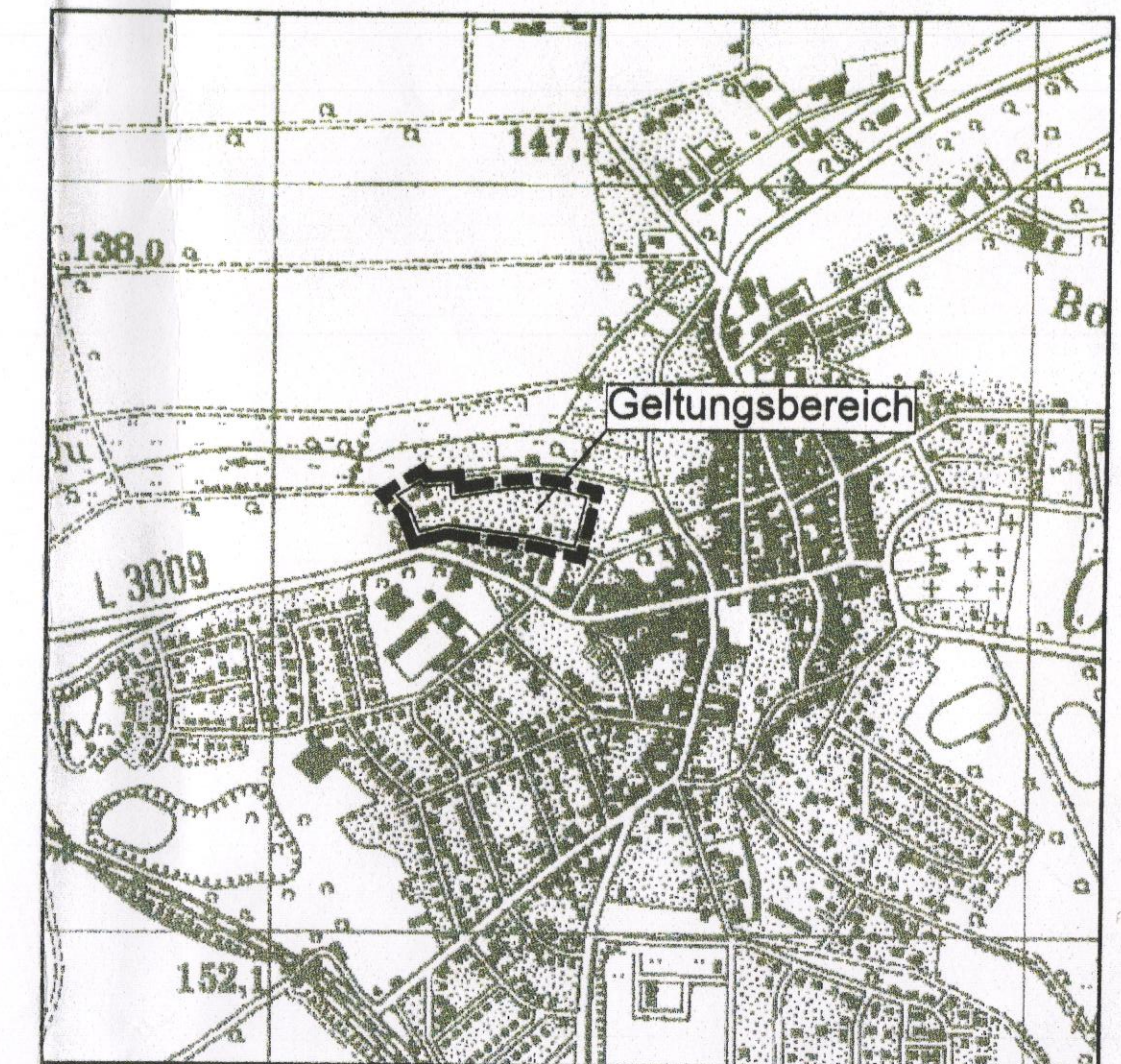
## Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 16.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Nidderau, 05.12.2006

(Bürgermeister)



M1:10.000

## Stadt Nidderau Teil-Änderung des Bebauungsplanes "In den Pfortenwiesen", Stadtteil Ostheim

<b>Endgültige Fassung</b>					
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	13.07.2006
Gezeichnet:	Aug 2005	I. Zill	1:1.000	Projekt-/ Karten-Nr.:	1803/13858
Geprüft:	23.10.06	Zillinger		Zeichen-Nr.:	
				Ersatz für:	