



Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugebiet	Bauweise	Vollgesch.	GRZ	GFZ	Zulässige Art der Nutzung
WR 1	0	II	0,4	0,8	Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
WR 2	0	II	0,4	0,8	
WR 3	0	II	0,4	0,8	
WR 4	0	II	0,4	0,8	
WR 5	0	II	0,4	0,8	
WR 6	0	II	0,4	0,8	
WA 1	g	siehe Plan	0,4	1,0	Für die Baugebiete WR 3, WR 4, WR 5, WA 1 und WA 2 gilt (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB): Grundritzgestaltung unter Berücksichtigung der Lärmimmission. Passiver Lärmschutz (DIN 4109). Schalldämm-Maß: Außenwände/Dachaufbau 30 dB Fenster 25 dB
WA 2	g	siehe Plan	0,4	1,0	

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe OKFF 1. Vollgesch. (Erdgesch.) darf max. 80 cm über der erschließenden Verkehrsflächen liegen.
Ausnahmen sind nur in der Eisenbahnstraße zulässig.

Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern kann eine Sockelhöhe bis zu 1,50 m (OKFF) zugelassen werden, wenn im Untergesch. (Kellergesch.) notwendige Garagen untergebracht werden.
Dabei darf jedoch nur 1/2 der Länge des Untergeschosses (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet) der Unterbringung von Garagen und Zufahren dienen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO)

Dachform und Dachneigung
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer, dies gilt auch für Nebengebäude. Bei traufständigen Baukörpern sind giebelartige Vorbauten gestattet, wenn sich deren Firsthöhe der Hauptdachform unterordnet.

Die Dachneigung muß 25° - 45° betragen.

Die Dachdeckung hat in Betondecksteinen oder in gebrannten Tonziegeln in den Farbönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Begrünte Dächer sind zulässig. Dachgärten und Dachterrassen dürfen eine Länge von 1/2 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.

Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze sind in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig bei Mehrfamilienhäusern, wenn keine öffentlichen und privaten Belange entgegenstehen und sie mit Anpflanzungen eingegrünt werden.

Garagen und Stellplätze (§ 12 (2, 6) BauNVO)
Notwendige Garagen und Stellplätze (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau) sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.
Ausnahmen sind nur bei Reihenhäusern zulässig, wenn die Gebäudebreite des Reihenhauses die Unterbringung der Garage nicht im Erd- oder Kellergesch. ermöglicht.

Überdachte Stellplätze sind nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zulässig.
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage muß mindestens 5,0 m betragen.

Gartenbrunnen für Trinkwasser und Beregnungszwecke sind verboten § 9 (6) BauGB in Verbindung mit §§ 2 (1) und 3 (1) Nr. 6 WHG

Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Sonstiger vorhandener Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Im Stammbereich gefährdete Bäume sind durch wirksame Maßnahmen (z. B. Poller, Baumschutzgitter) zu schützen. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume statt, so ist schädigende Einflüsse durch Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 1820 vorzubeugen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- a) Diese Flächen sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer natürlichen Entwicklung zu unterstützen.
- b) Die Wiesenflächen im öffentlichen Bereich sind extensiv zu unterhalten, d.h. eine 1 - 2 mal jährliche Mahd ist durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli, der zweite nicht vor dem 15. September stattfinden. Schnittgut ist nach der Mahd zu entfernen.
- c) Die Anwendung von Herbiziden und Pestiziden (Insektizide, Fungizide u. ä.) sowie sämtliche Düngemaßnahmen sind auf diesen Flächen unzulässig.
- d) Die Beanglung des südlichen Teils ist auf die mit "A" gekennzeichnete Fläche beschränkt. Alle Ufer sind regelmäßig zu pflegen. Der Steilhang ist offen zu halten.

Anlage von Fuß- und Radwegen in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) 16,20 BauGB)

Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen, die frei von toxischen Stoffen sein müssen, herzustellen.

Artenwahl und Pflanzengröße für die Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (§ 118 (1) 5 HBO)

a) Straßenraum
Es sollen zwei Arten zur Anwendung kommen, die als Hochstämmen gruppenweise gepflanzt werden sollen:

Prunus avium Vogelkirsche
quercus petraea Trauben-Eiche
mind. Stammumfang (in 1 m Höhe) 18 - 20 cm.

b) Kinderspielplatz
Zur Eingrünung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen sowie stacheligen Bäume und Sträucher zur Anwendung kommen.

c) Sonstige Pflanzfläche
Für alle Pflanzflächen dürfen nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zur Anwendung kommen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 118 (1) 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zugelassen sind die notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen sowie die durch Baugenehmigung geforderte Anzahl an Stellplätzen.

Die rein vegetativ genutzte Fläche darf 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht unterschreiten, wobei 20 % dieser Fläche aus Gehölzpflanzungen bestehen muß. Bei allen Pflanzungen darf der Anteil an Nadelgehölzen 10 % nicht übersteigen.

Auf je 150 qm Vegetationsfläche ist ein Baum aus u. g. Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum mit mind. 12 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe - anzupflanzen

Ersatz für ausgefallene Bäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Grundstückseigentümer nachzupflanzen. Hierbei ist als Mindestpflanzgröße ein Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe) einzuhalten.

Flächen für Aufschüttungen (§ 118 (5) HBO)

Auf den privaten Grundstücken sind zum Zwecke der Gartengestaltung Bodenmodellierungen bis zu einem Meter Höhe zulässig. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 anzulegen.

Auffüllung im Gartenbereich hat mit mind. 50 cm unbelastetem Mutterboden zu erfolgen.

Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1) 16,20 BauGB)

Wasserundurchlässige Beläge wie Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind entweder mit Rasenpflaster (Fuge mind. 3 cm) oder Rasengittersteine zu befestigen.
Begrünung von Sammelstellplätzen (§ 118 (1) 5 HBO)
Werden private Stellplätze als Sammelplätze (ab 4 Stellplätze) errichtet, ist mindestens zwischen je 4 Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen.

Behandlung der Dach- und Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1) 16,20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen der Grundstücke ist über ein separates Leitungssystem in eine Zisterne abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mind. 50 l/qm Auffangfläche betragen. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Artenwahl § 118 (1) 5 HBO

Bei den Begrüßungsmaßnahmen sollen überwiegend einheimische Gehölzarten zur Anwendung kommen wie z. B.:

Bäume:
acer campestre - Feldahorn
juglans regia - Nußbaum
amelanchier lamarckii (HST) - Felsenbirne
carpinus bet. "fastigiata" - Hainbuche
cornus mas (HST) - Kornelkirsche

Sträucher:
cornus mas - Kornelkirsche
corylus avellana - Haselstrauch
sambucus racemosa - Holunder
viburnum opulus - Gemeine Schneeball

Hecke (geschnitten):
carpinus betulus - Hainbuche
ligustrum vulgare - Liguster
taxus baccata - Eibe
crataegus monogyna - Weißdorn

Baugrunduntersuchung (§ 90 Abs. 2 (1) HBO)

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit des Baugebietes muß zusammen mit dem Bauantrag ein Gründungsgutachten eingereicht werden, das zusätzlich eine Aussage über Nicht- oder Vorhandensein von Altlasten macht.

Hinweis:

Es wird auf den § 20 DSchG hingewiesen.

Vor Baubeginn sind vom Eigentümer die mit I, II und III gekennzeichneten Flächen von Altlasten zu bereinigen. Eine ordnungsgemäße Depositionierung der Aushubmassen ist nachzuweisen.

Zeichenerklärung

Art und Maß der Nutzung
§ 9 Abs. 1 (1) BauGB und § 3, 4, § 16 BauNVO

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
z. B. II max. Zahl der Vollgesch.
z. B. III Vollgeschözzahl zwingend
z. B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. 0,8 Geschöflächenzahl (GFZ)

Bauweise; Baugrenze; Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 (2) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

0 offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
g zulässig nur Einzelhäuser
g nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - Baugrenze

Hauptfirstrichtung verbindlich (§ 118 (1) HBO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 (11) BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
— Straße mit Gehwegen
☑ verkehrsberuhigte Wohnstraße
☑ öffentliche Parkfläche

Grünflächen, Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 (15, 16, 25 a und b) BauGB

— öffentliche Grünfläche

☐ Kinderspielplatz

— Wasserfläche

● Erhaltungsgebot für Bäume

● Erhaltungsgebot für Sträucher

● Pflanzgebot für Bäume

● Pflanzgebot für Sträucher

— Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 (20) BauGB

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

— zu beseitigende Geb. § 179 BauGB

— vorhandene Böschung

— vorhandene Auffüllungen 2 - 3 m

— Fläche für Abgrabung § 9 Abs. 1 (26) BauGB

— Umgrenzung der Flächen, die von rfr. Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 (10) BauGB (Auffüllungen > 3 m)

— Treppenanlage

— Höhenquote vorh. Gelände

— Stützwall H = 6,0 m über OK Gleisanlage (vorhanden und ergänzt)

— Fläche für Lärmschutzanlage § 9 (1) Nr. 24 BauGB

— Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

— Trafostation

— Sammelbehälter (für Altglas, Altpapier u. ä.)

— Umgrenzung der Flächen mit erhöhtem Schadstoffgehalt § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Maßnahmen analog Gutachten vom 10.12.91 § 9 (1) Nr. 24 BauGB

I Bodenaustausch 1 m

II Bodenaustausch 2 m

III Bodenüberdeckung mit schluffreichem Material 0,5 m

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 05.06.87 beschlossen.

Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Den Bürgern wurde die Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.1988 bis 12.12.1988 ermöglicht.

Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB der Zeit vom 09.04.1990 bis einschließlich 15.05.1990 offen ausgelegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 23.03.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 26.01.1995 als Satzung beschlossen worden.

Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Dieser Plan wurde aufgrund § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 22.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

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 20.2.1995

H. Müller
Off. best. Vermess. Ing.

STADT NIDDERAU
Bebauungsplan Ziegelei
mit integriertem Landschaftsplan

M 1 : 1000

November 1994

Altner Sporn & Partner GmbH

Architekten, Planer

Hedendorfsstraße 108-110
6500 Frankfurt am Main 72

