



Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugebiet	Bauweise	Vollgesch.	GRZ	GFZ	Zulässige Art der Nutzung
WR 1	ED	0	II	0,4	0,5
WR 2	ED	0	II	0,4	0,8
WR 3	ED	0	II	0,4	0,8
WR 4	0	II	0,4	0,8	Nahenlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
WR 5	0	II	0,4	0,8	
WR 6	ED	0	II	0,4	0,8
WA 1	g	siehe Plan	0,4	1,0	
WA 2	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) Grundflächengestaltung unter Berücksichtigung der Lärmmission. Passiver Lärmschutz (DIN 4109). Schalldämm-Maß: Außenwände/Dachaufbau 30 dB Fenster 25 dB

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

Die Höhe OKF 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) 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 Untergeschoss (Kellergeschoss) 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 Zufahrten dienen.

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

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 giebelständige Vorbauten gestattet, wenn sich deren Firsthöhe der Hauptdachform unterordnet.

Die Dachneigung muß 25° - 45° betragen.

Die Dachdeckung hat in Betondachsteinen oder in gebrannten Tonziegeln in den Farbtönen rot bis braun zu erfolgen. Beigründete Dächer sind zulässig. Dachgauben und Dachschindeln für Dachterrassen dürfen eine Länge von 1/2 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.

Multitennisplätze
Multitennisplätze sind in die Haupt- bzw. Nebenbaukörper zu integrieren. Freistehende Multitennisplätze sind unzulässig.

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

Garagen und Stellplätze (§ 12 (2, 6) BauNVO)

Anhand der Begründungsmaßnahmen 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 Kellergeschoss 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

Grundrissnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im Plan zulässig festgelegten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Sonstiger vorhandener Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Im Stammbereich gehärtete 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 18 920 vorzubeugen.

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

- Diese Flächen sind durch landespflegerische Maßnahmen in ihrer natürlichen Entwicklung zu unterstützen.
- 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. Schnittzeit ist nach der Mahd zu entfernen.
- Die Anwendung von Herbiziden und Pestiziden (Insektizide, Fungizide u. ä.) sowie sämtlichen Düngemaßnahmen sind auf diesen Flächen unzulässig.
- Die Begehung des südlichen Teichs ist auf die mit * gekennzeichnete Fläche beschränkt. Alle Ufer sind regelmäßig zu pflegen. Der Steilhang ist offen zu halten.

Zeichenerklärung

Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1(1) BauGB und § 3, § 4, § 16 BauNVO	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
z. B. II	max. Zahl der Vollgesch.
z. B. II	Vollgeschosszahl zwingend
z. B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. 0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise; Baugrenze; Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 (2) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO	
o offene Bauweise	
g geschlossene Bauweise	
E zulässig nur Einzelhäuser	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- Baugrenze	
→ Hauptfirstrichtung verbindlich (§ 118 (1) HBO)	
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 (1) BauGB	
Straßenbegrenzungslinie	
Straße mit Gehwegen	
verkehrsberuhigte Wohnstraße	
P 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	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO	
zu bebauende Geb. § 179 BauGB	
vorhandene Böschung	
vorhandene Auffüllungen 2 - 3 m	
Fläche für Abgrabung § 9 Abs. 1 (26) BauGB	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 (10) BauGB (Auffüllungen > 3 m)	
Treppenanlage	
Höhenquote vorh. Gelände	
Stützwand H = 6,0 m über OK Gleisanlage (vorhanden und ergänzt)	
Fläche für Lärmschutzzanlage § 9 (1) Nr. 24 BauGB	
Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (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 Bebauungsplanung 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 öffentlich ausgestellt.
Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 23.03.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Dieser Plan wurde aufgrund § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen nicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Nidderau, den 23.02.95.

Betz
Bürgermeister
(Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 23.02.95.

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 Katasteraamt bestcheinigt worden ist.

6450 Hanau/M., den 20.2.1995
J. Müller
Off. best. Vermess. Ing.

STADT NIDDERAU Bebauungsplan Ziegelei mit integriertem Landschaftsplan

M 1 : 1000

November 1994

Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer
Höderstraße 105-107
6300 Hanau am Main 70

AS&P