



**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- FI.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- GE1-2 Gewerbegebiete, Index 1 und 2
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Textliche Festsetzungen:**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
  - In den Gewerbegebieten sind nur Verkaufsflächen für folgende nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig:
    - Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
    - Pflanzen und -gefäße, Pflege und Düngemittel, Erde und Torf
    - Gartenhäuser, -geräte
    - Beleuchtungskörper, Lampen
    - Büromöbel- und Maschinen (ohne Computer)
    - Möbel, Küchen
    - Matratzen, Bettwaren
    - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Heizung, Öfen, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Fliesen, Rollläden, Markisen
    - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
    - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
    - Sportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Reitsättel, Boote
    - Kfz- / Motorradzubehör
    - Campinggroßgeräte wie z. B. Zelte, Campingmöbel
    - Elektrogroßgeräte (Haushalts- und Küchengeräte)
    - Fahrräder und Zubehör
  - Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Die Wohnnutzung muss gegenüber den gewerblich genutzten Flächen in der Größe untergeordnet sein. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet mit Index 2 sind keine Wohnungen zulässig.
  - Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, z.B.: Stadtwerte, vorgehalten.
  - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf die in der Tabelle angegebenen Höhen nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB). Sie ist jeweils in der Mitte der zur Straße gewandten Fassade am Schnittpunkt Grundstück/Verkehrsfläche auf der Verkehrsfläche zu messen. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der Erschließung des Grundstückes dient.

Tab.: Max. zulässige Firsthöhe in Abhängigkeit der Dachneigung	
Dachneigung 0° - 20°	Dachneigung > 20°
9 m	12 m
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m und ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
  - Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 (11) HBO zulässig. Je 5 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen auf einem mindestens 1 m breiten Grünstreifen mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 6 cm, gemessen auf 1 m Höhe ab Geländeoberkante, zu pflanzen. Zusätzlich sind diese Parkplatzflächen mit einem mindestens 1 m breiten Grünstreifen, der heckenartig zu bepflanzen ist, einzugrünen. Die Bepflanzungen, die auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen werden, können berücksichtigt werden.
  - Die Grundstückszufahrten dürfen je Grundstück maximal 6 m breit gewählt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für alle Schlafräume sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen auch ohne das Fenster zu öffnen (z. B. in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierte Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

**Kartengrundlage:**  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Dezember 2017

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
  - Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche **	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartrieel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Salweide	Salix caprea

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)
  - Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen entfällt im Ein- und Ausfahrtbereich sowie im Eingangsbereich.
  - Nadelgehölze sind nicht zulässig.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB**
    - Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
    - Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampf lampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.
    - Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
      - Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 2,0 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg), ausgeführt werden. Sie müssen blickdurchlässig ausgeführt und erhalten werden, daher sind z.B. Zäune mit maschenartigen Durchlässen bzw. Öffnungen zulässig. Mauersockel dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m besitzen. Alternativ ist auch eine Heckenpflanzung, auch in Kombination mit oben genannten Zäunen, zulässig.
      - Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
      - Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur am Ort ihrer Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Flächen bis auf Traufhöhe (Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen max. 1,20 m hoch und 4 m lang je 20 m Fassadenlänge sein. Bei längeren Fassaden dürfen die Werbeanlagen prozentual größer gewählt werden. Leuchtreklamen, z.B. reflektierende Farben und blinkende Beleuchtung, sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezüglich Farben und Beleuchtung gilt auch für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone. Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal bis auf Firsthöhe errichtet werden.
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise**
    - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 (3) HDSchG zu schützen.
    - Vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob überprüft werden muss, ob von den Maßnahmen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein können. Es ist daher abzustimmen, ob artenschutzrechtliche Überprüfungen vorgenommen werden müssen.
    - Gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG darf die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
    - Zusätzlich zu der textlichen Festsetzung 3.2 ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV):**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

**Planverfahren:**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 27.01.2017 beschlossen. Der Beschluss ist am 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:**  
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 05.10.2020 bis einschl. 06.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Internetseite der Stadt gestellt.

**Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:**  
 Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 30.09.2020 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

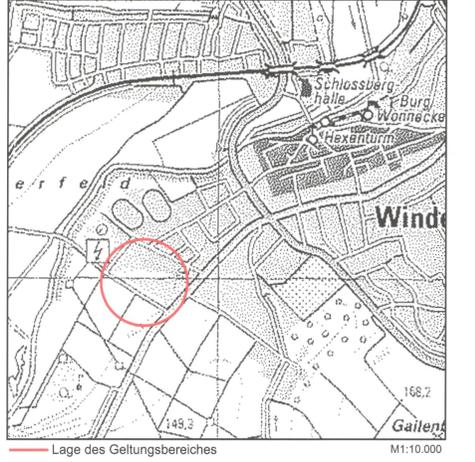
**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.01.2021 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nidderau, 04. FEB. 2021  
 (Siegel)   
 (Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 06.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Nidderau, 06.02.2021  
 (Siegel)   
 (Bürgermeister)



**Stadt Nidderau  
 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bornwiesenweg"  
 Stadtteil Windecken**

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:		1:1.000	28.01.2021
Geprüft:		Zeichnungsnummer:	1801/1
		Ersatz für:	