Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hanau ........ 7. Juli 1982 ........ Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises - Katasteramt Hanau - Im Auftrag
(Ort) (Datum) (Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen am 11.09.80

Nidderau ........ 7.7.1982 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt am 28.04.81 + 28.04.81–12.05.81

Nidderau ........ 7.7.1982 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Stempel)

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 26.03.82

Nidderau ........ 7.7.82 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich durch Amtl. Bekanntm. am 03.04.82 im Hanauer Anzeiger

Nidderau ........ 7.7.82 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 13.04.82 bis einschließlich 14.05.82

Nidderau ........ 7.7.82 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 16.06.82

Nidderau ........ 7.7.82 ........ I. Stadtrat
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)

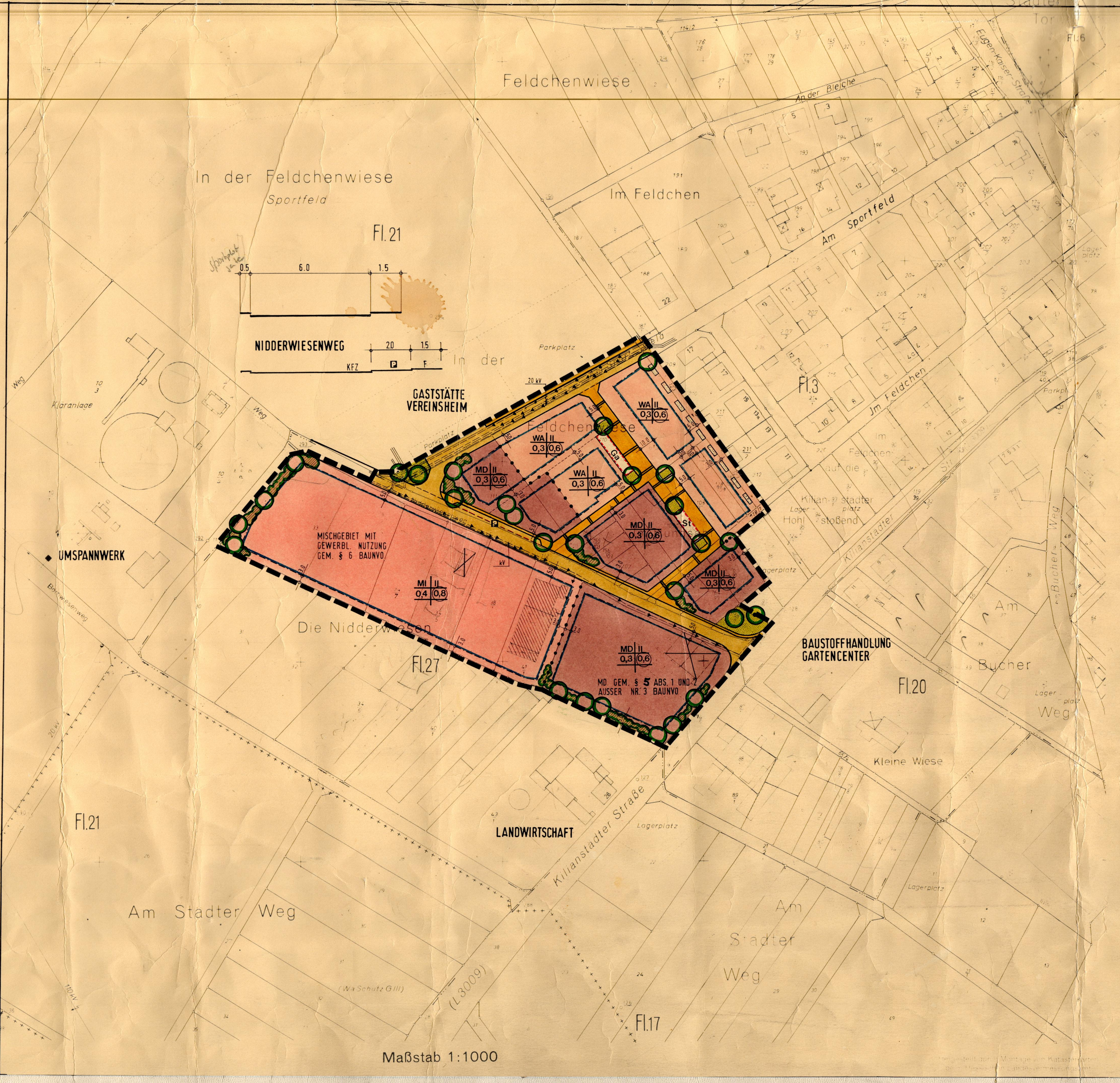
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom ........
AZ: ........

Genehmigt mit Vfg. vom 17. AUG. 1982 Az.: V/3.-61 d 04/04 Darmstadt, den 17. AUG. 1982 Der Regierungspräsident Im Auftrag

........ (Ort) ........ (Datum) ........ (Unterschrift) Genehmigungsbehörde
(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nidderau ........ 26.8.1982 ........ Bürgermeister
(Ort) (Datum) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde
(Siegel)




## TEXTFESTSETZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN "FELDCHENWIESE"

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet, als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig.

3. Höhenlagen bei baulichen Anlagen

Bei zweigeschossigen Gebäuden
Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen OK Straße (6,50 m).

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

4. Dachform

Die Dächer sind mit roten und dunkel getönten Dachdeckungsmaterial einzudecken. Flachdächer sind unzulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 25° und 42° (alter Teilung). Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zulässig, dürfen aber ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind erlaubt.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5,70 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind entsprechend den der Wohnhäuser auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

| Bauliche Anlagen: | Zahl der Stellplätze (Stpl.): |
|---|---|
| Einfamilienhäuser | 2 Stpl. je Wohnung |
| Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen | 1,5 Stpl. je Wohnung |

6. Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

7. Vorgarteneinfriedung

Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80m - 1,00m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. Parallel zur Straße können in der Flucht der Hausfronten sichtabschirmende Mauern oder Bauteile bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung (s. Bebauungsplan) zu gliedern. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Eberesche, Platane und landschaftstypische Obstbäume.

9. Stützmauern

Notwendige Stützmauern bis 1,00 m Höhe sind an Straßen- und Erschließungswegen zulässig; sie sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.

10. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

11. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

12. Wohnwege

Wohnwege dürfen nur zur Ver- und Entsorgung befahren werden. Zur Kennzeichnung erhalten diese gegenüber den Fahrbahnen einen anderen Oberbelag (Pflaster etc.).

13. Bauwiche

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 77 ff der Hess. Bauordnung (HBO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

14. Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Nidderau oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Main-Kinzig-Kreises zu richten.

15. Satzung

Die im Bebauungsplan nach § 118 (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.

## PLANZEICHEN U. FESTSETZUNGEN

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 UND DER DIN 18 003

• = AUF DIESEM BEBAUUNGSPLAN VERWENDETE ZEICHEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- • WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- • MI MISCHGEBIET
- • MD DORFGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SW WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO SONDERGEBIET

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- • II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z. B. 2) ZWINGEND
- III-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z. B. 3) MINDESTENS BIS HÖCHSTENS
- • 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- • 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 3.0 BAUMASSENZAHL (BMZ)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o OFFENE BAUWEISE, EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN MIT EINER GESAMTLÄNGE VON HÖCHSTENS 50 m ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER U. HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- b BESONDERE BAUWEISE, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNGEN
- T TERRASSIERTE BAUWEISE, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNGEN
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAULINIE; ES MUSS AUF DIESE LINIE GEBAUT WERDEN
- • BAUGRENZE; DIESE LINIE DARF NICHT ÜBERBAUT WERDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- • GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH
- WD WALMDACH
- PD PULTDACH
- 25° BIS 50° DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

### VERKEHRSFLÄCHEN

- • STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONST. VERKEHRSFLÄCHEN
- • WOHNWEG
- • FAHRBAHN
- • GEHWEG
- • ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
- ZU- ODER AUSFAHRT ZWINGEND
- SICHTDREIECK, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNG

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

- • FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANL.
- ELEKTRIZITÄTSWERK
- GASWERK
- WASSERBEHÄLTER
- UMFORMERSTATION
- PUMPWERK
- FERNHEIZWERK
- WASSERWERK
- UMSPANNWERK
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE
- GASDRUCKREGLERANLAGE
- SENDEANLAGE
- BAU- ODER BETRIEBSHOF
- ABWASSERHEBEWERK
- MÜLLDEPONIE
- MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
- STAUANLAGE, RÜCKHALTEBECKEN

### FÜHRUNG DER VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

- FREILEITUNG (EL)
- MASTSTANDORT
- SCHUTZSTREIFEN
- • UNTERIRDISCHE LEITUNG
- E ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
- W WASSERLEITUNG
- A ABWASSERLEITUNG
- G GASLEITUNG
- ÖL ÖLLEITUNG
- FH FERNWÄRMELEITUNG
- F FERNMELDELEITUNG

### GRÜNFLÄCHEN

- • GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- GRÜNANLAGE
- V VERKEHRSGRÜN
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ
- FREISCHWIMMBAD
- FRIEDHOF
- DAUERKLEINGÄRTEN
- FP FESTPLATZ
- SPIELPLATZ
- SPORTPLATZ

### BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND PFLANZGEBOTE

- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
- ZU ERHALTENDE BAUMGRUPPE
- ZU ERHALTENDE FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG
- • PFLANZGEBOT FÜR EINZELBAUM (STANDORTEMPFEHLUNG)
- • PFLANZGEBOT FÜR BAUMGRUPPE (STANDORTEMPFEHLUNG)
- • PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
- • St STELLPLÄTZE
- • Ga GARAGEN
- GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TGa TIEFGARAGEN
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN
- • MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- • ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN EINSCHNITT DAMM
- • GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- • VORHANDENER BAUKÖRPER
- GEPLANTER BAUKÖRPER (SCHEMATISCH, UNVERBINDLICH)
- • ABZUBRECHENDES GEBÄUDE

# BEBAUUNGS - UND LANDSCHAFTSPLAN

# „FELDCHENWIESE"

der Stadt Nidderau , Stadtteil : Windecken

| | |
|---|---|
| M. 1:1000 | NORD |
| BEARBEITET : GR/FÜ | MÄRZ 82 |

GfK GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH

BLATT