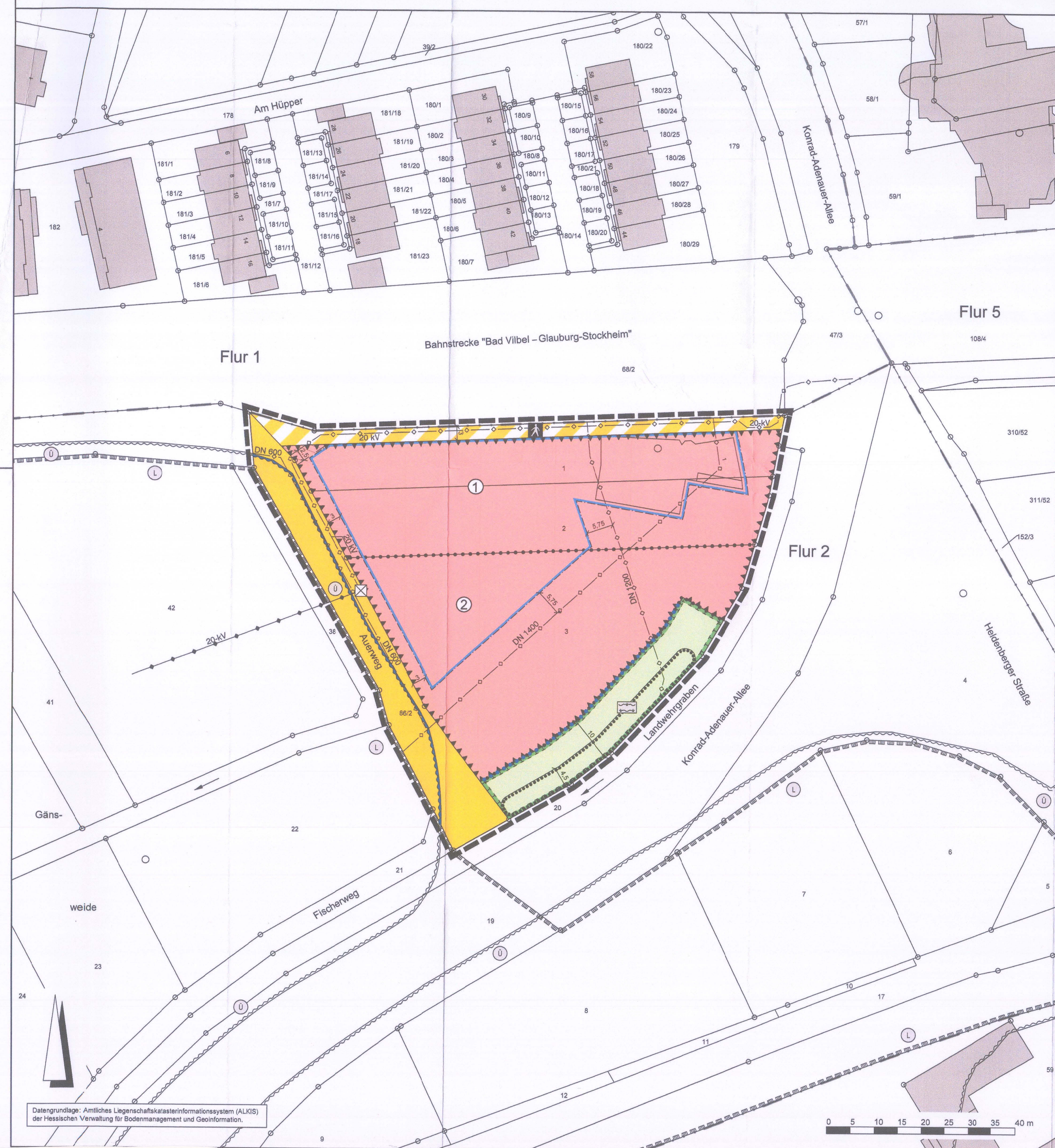


Stadt Nidderau, Stadtteil Windeck

Bebauungsplan „Gänsweide“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 196), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächern

Straßenverkehrsfächern

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung, hier:

Fußweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet 'Nidder' (HQ 100)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung Art der Nutzung und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (baulich-organisatorische bzw. passive Maßnahmen zum Schallschutz)

Sonstige Darstellungen

Abgrenzung Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet Nr. 2440001 'Auenverbund Wetterau'

Abwasserkanal mit Angabe der Nennweite (unterirdisch, nicht eingemessen)

20 kV-Kabel der Ovag mit Schutzstreifen (unterirdisch, nicht eingemessen)

20 kV-Freileitung der Ovag (oberirdisch, nicht eingemessen)

20 kV-Freileitung der Ovag (oberirdisch, nicht eingemessen)

Mast Ovag (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	1,3	IV	14,0 m
2	WA	0,4	1,2	III	14,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstülschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ sind die Uferbereiche des Landwehrgrabens naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weiträumige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an Fassaden mit Beurteilungspegel von $L_A \leq 48$ dB(A) anzuordnen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind für den jeweiligen Schlafräum zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Loggien mit Außenverglasung, Prallscheiben oder Schallschutzfenster in Kombination mit schallmindernden Lüftungseinrichtungen, erforderlich, um eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Setzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dachdeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hier von ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelfähigen Materialien zur Dachdeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgestellten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudeaußenwänden mindestens den 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubstäuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen unmittelbarer Nachbarschaft archaische Denkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind (Bodendenkmäler). Es ist deshalb damit zu rechnen, dass durch die zukünftige Bebauung archaische Denkmäler zerstört werden. Eingriffe in Denkmäler bedürfen gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung. Um Qualität und Quantität möglicher archaischer Strukturen zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 9 Abs. 1 HDSchG gelangen, ist im Rahmen der Bauantragstellung eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 HDSchG erforderlich.

3.1.2 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.2 Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des Landwehrgrabens erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweilige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.8 Überschwemmungsgebiete

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers 'Nidder' (HQ100). Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für das Einzugsgebiet der Nidder vom 22.12.2015 liegen jedoch erweiterte und neuere Erkenntnisse i.S.d. § 76 Abs. 2 S. 3 HWG über die Abfluss- und Überschwemmungssituation im Geltungsbereich vor. Die der Gefahrkarte zugrundeliegenden Wasserspiegelagen für die Überschwemmungsvarianten HQ10 / HQ100 / HQextrem liegen im Bereich des Auswertes bei 115,42 m üNN (HQ10), bei 115,52 m üNN (HQ100) und bei 115,67 m üNN (HQextrem). Entsprechend der neuen Erkenntnisse ist von einer Betroffenheit bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) auszugehen.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit den weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen.

3.6 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.6.1 Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsergäusschmissionen (Bericht Nr. M157/2017) der M&T-BPM GmbH vom 03.03.2020 ist als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauplanverfahrens. Das Gütesuchen kann in der Stadtverwaltung Nidderau, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, eingesehen werden.

3.6.2 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109-(2016-01) (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) in Verbindung mit der DIN 4109-2(2016-01) (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) vorzulegen.

3.7 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

3.7.1 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahntrasse müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden; Bauanträge sind zur Stellungnahme vorzulegen. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat ebenfalls eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist zudem die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

3.7.2 Die Standsicherheits- und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

3.7.3 Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Freiflächen mit Kabeln und Leitungen der Deutschen Bahn zu rechnen ist.

3.7.4 Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-Hubgeräten (z.B. Mobil-Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Ketten verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überswenkbegrenzung mit TÜV-Abnahme sicher zu stellen.

3.7.5 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RI) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

3.7.6 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Treibfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfahrungs-, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

3.7.7 Der angrenzende Weg als Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB-Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein. Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein.

3.7.8 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaustrub etc. nicht verändert werden.

3.7.9 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkentzug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.8 Stromversorgungsfreileitung

Für die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungssache sowie 3,00 m über den Kabelendmast hinaus einzuhalten. In diesen Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Gelände-niveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung der ovag Netz GmbH in Friedberg möglich. Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mästrähe (ca. 10,00 m von den Maststandorten) ausgeführt werden, ist frühzeitig die zuständige Fachabteilung der ovag Netz GmbH in Friedberg zu informieren. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

3.9 Abwasserleitungen

Bei der Bauplanung und Bauausführung von künftigen Ersatz- bzw. Neubauvorhaben im Bereich der bestehenden Abwasserleitungen DN 1400 und DN 1200 sind die diesbezüglichen Anforderungen und Vorgaben frühzeitig mit den Stadtwerken Nidderau abzustimmen und zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung von hinreichenden Schutzabständen baulicher Anlagen zu den bestehenden Abwasserleitungen sowie den Umstand, dass diese Leitungen künftig nicht mehr überbaut werden dürfen.

3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.10.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.06.) abzuweichen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzuweichen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 44 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.10.2 Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten, wie z.B. von Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln, festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.11 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyrausta - Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Spindelholz
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Amelanchier ovalis, spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidelbeere
Chenopodium div. spec. - Zierquercus
Cornus florida - Blumenhartweigel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pflefenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.12 Flurbereinigung

Das Flurstück 86/2 (Gemarkung Windeck, Flur 2) liegt im Verfahrensgebiet des derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Nidderau-Uerrandstreifen“ (VF 2531).

Verfahrensbeteiligte im Verfahren gemäß § 126 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.07.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.07.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

Ausfertungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidderau, den 01.03.2024

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 04.03.2024

Nidderau, den 02.03.2024

Bürgermeister

Stadt Nidderau, Stadtteil Windeck
Bebauungsplan „Gänsweide“
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:20.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Vellberg | T +49 641 98441-22 | T +49 641 98441-155 | info@fische-plan.de | www.fische-plan.de

Satzung

Stand: 05.06.2020
15.07.2020
29.09.2020
26.11.2020

Projektleitung: Adler
CAD: Schneider
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 217519