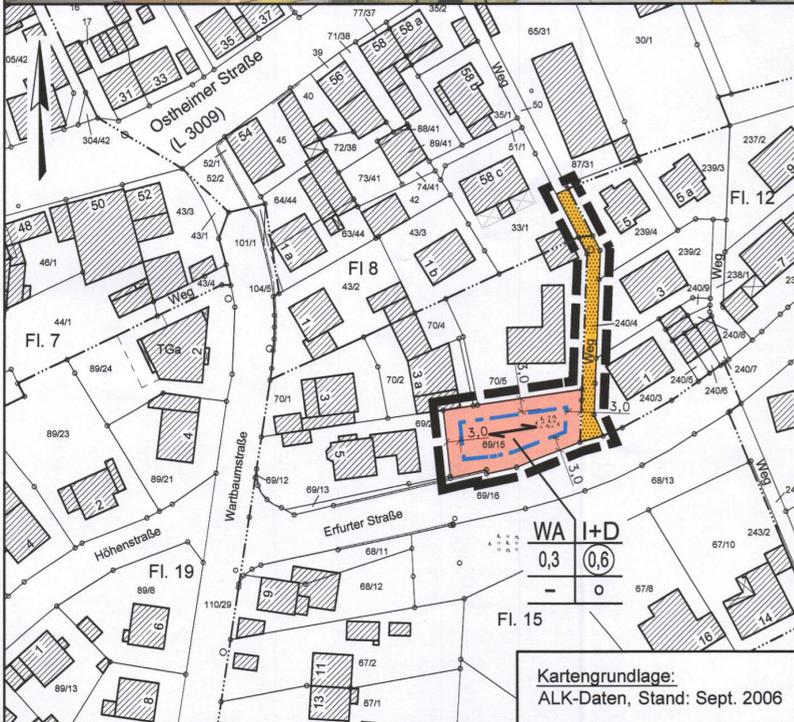
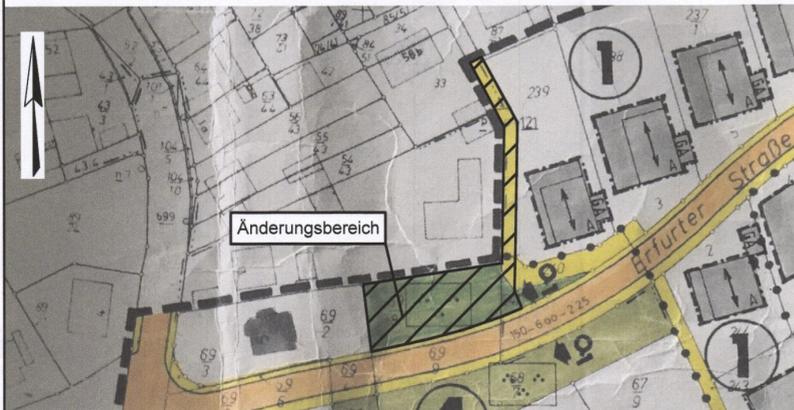


Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Leimenkaute", rechtskräftig seit 02.08.1976, geändert.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung
	Flurgrenze		Grünland
Fl.1	Bezeichnung der Flur		Mischwald
201	Flurstücksnummer		
	freistehende Mauer		

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugrenze
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
I+D	Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss)
o	offene Bauweise
	Firstrichtung
	Straßenverkehrsflächen

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 4,3 m, gemessen ab Mitte der zur „Erfurter Straße“ gerichteten Fassade in der Mitte der Straße, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
 - Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Dachgeschoss ist baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Sept. 2006

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Straßen- bzw. Wegeparzellen einhalten.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula

und hochstämmige lokale Obstbäume

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

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

- Die Dachneigung für die Hauptdächer der Sattel- und Krüppelwalmdächer ist zwischen 30° und 48° zu wählen. Walmdächer dürfen mit einer Neigung zwischen 25° und 30° errichtet werden. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 45° erhalten.

- Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazifarbene Materialien eingedeckt werden.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- Die Fällung bzw. der Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März eines jeden 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.

- Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen vorgefunden werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Planverfahren:

Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2015 beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2015 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 09.03.2015 bis einschl. 10.04.2015 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2015.

Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.05.2015 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung 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 eingehalten worden sind.

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nidderau, ... 1.8. Juni 2015



(Bürgermeister)

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Nidderau, ... 24.06.2015



(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Stadt Nidderau Teil-Änderung des Bebauungsplanes "Leimenkaute" (3. Änderung), Stadtteil Windecken

Satzung				
Bearbeitet:	I. Zillinger		Stand:	29.05.2015
Gezeichnet:	Gawelek		Maßstab:	1:1.000
Geprüft:			Zeichnungsnummer:	1418/1
			Ersatz für:	