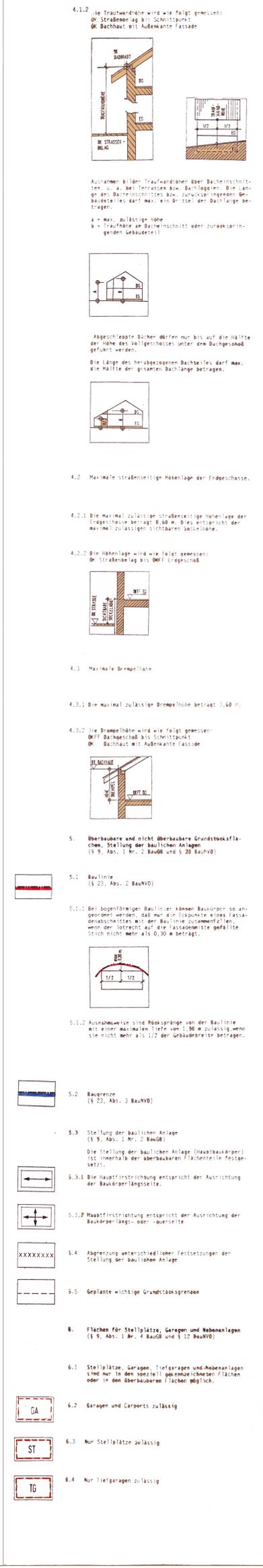


**TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Geltungsbereich** (§ 9, Abs. 1 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
- 3. Bezeichnung der Bereiche mit Flächen unterschiedlicher Nutzung** (Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise)
 - A
 - WA
 - MI
- 4.2.1** In den Planbereichen A - G und J sind Ausnahmen des § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 4.2.2** In den Planbereichen H und I sind ausnahmsweise Bestreitungen des Baugebietenscharakteres, hinsichtlich nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen zulässig.
- 4.3** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.4** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.5** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.6** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.7** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.8** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.9** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.10** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.11** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)
- 4.12** In den Mischgebieten sind Gartenbauanlagen, -anlagen und Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4.4, Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 11, Abs. 5 BauNVO)



- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen** (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 7.1 Mit Gehrecht belastete Flächen
 - 7.2 Mit Gehrecht belastete Fläche im Bereich von Durchgängen
 - 7.3 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 7.3.1 Straßerverkehrsfläche
 - 7.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 7.3.2.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen
 - 7.3.2.2 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr
 - 7.3.2.3 Zweckbestimmung: Fußweg
 - 7.3.2.4 Zweckbestimmung: Platz
 - 7.3.2.5 Brücken
 - 7.3.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.3.3.1 Zweckbestimmung: Parkanlage
 - 7.3.3.2 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - 7.3.3.3 Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 - 7.4.1.1 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.2 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.3 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.4 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.5 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.6 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.7 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.8 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.9 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.10 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.11 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.12 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.13 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.14 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.15 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.16 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.17 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.18 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.19 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.20 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.21 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.22 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.23 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.24 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.25 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.26 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.27 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.28 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.29 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.30 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.31 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.32 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.33 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.34 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.35 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.36 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.37 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.38 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.39 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.40 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.41 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.42 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.43 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.44 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.45 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.46 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.47 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.48 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.49 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 7.4.1.50 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün

- Empfohlene Pflanzliste von Blütensträuchern**
 - Felsenbirne
 - Schmetterlingsstrauch
 - Wald-Sträuch- und Parkrosen
 - Weigela
 - Flieder
 - Spielersträucher
 - Jasmin
 - Sommerjasmin
 - Kolkwitzie
- 10.2 Besondere Pflanzfestlegungen**
 - 10.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
 - 10.2.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (u. a. Hecken)
 - 10.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen
 - 10.2.4 Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen
 - 10.3 Abweichungen von geplanten Standorten festgesetzter Bäume, Gehölz oder Strauchgruppen sind wie folgt möglich:
 - 10.3.1 In Straßenraum und auf privaten Grundstücken bis zu 3,0 m in öffentlichen Grünflächen Generell.
 - 10.4 Mit dem Bauantrag sind Bepflanzungsplan bzw. Bestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.
 - 10.5 Bei Bepflanzungen entlang der Bahnlinie, sind nur Gehölze zu wählen, die aufgrund ihres Wuchses nicht in das Lichtprofil der Gleise hineinragen, die im Falle eines Umsturzes Bahnleiste oder Leitungen treffen.
 - 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
 - 11.1 Bodenversiegelung
 - 11.2 Bauscheiben
 - 11.3 Pflege der gehölzfreien Bodenvegetationsabschnitte (Wiesen und Hochstauden) in den Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage und Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
 - 11.4 Wasserverhältnisse und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 11.5 Zweckbestimmung: Wassergraben
 - 11.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 11.7 Zweckbestimmung: Elektrizität
 - 11.8 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 11.9 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

- 1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
 - Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur das geneigte Dach zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 40° - 55°.
 - Die zulässige Dachneigung untergeordneter Baukörper, untergeordneter Nebenanlagen und Garagen beträgt 40° - 55°.
 - Flachdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Dachfläche ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.
 - 1.2 Dachgestaltung
 - 1.2.1 Dachgäuben dürfen eine Länge von 1/2 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten; sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand einhalten.
 - Der First von Gäuben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst des Baches einhalten.
 - Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelenden des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
 - 1.3 Dachbedeckung
 - Die Dachbedeckung hat in gebrannten Tonziegeln oder in Betondächsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Für untergeordnete Dachaufbauten oder bei besonderen öffentlichen Gebäuden sind als Ausnahme auch andere Materialien oder Farben zulässig.
 - 1.4 Fassadengestaltung
 - Verteilungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasierten oder glänzenden Material, wie z. B. Kunststoff-, Akzentmörtel-, Bitumen- oder Metall-elementen, sind nicht zulässig; folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Naturstein, Ziegelstein und Holz.
 - Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.
 - Zusammenhängende Baukörper (z. B. beim Doppel- oder Reihenhaus) sind hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadensstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - 1.5 Antennenanlagen
 - Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude oder einer Reihenhausanlage errichtet werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmaterialien nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.
 - 2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen (Hecken) (§ 118, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
 - 2.1 Einfriedungen
 - In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:
 - a) Lebende Hecken
 - b) Holzzaune als Staket- oder Hainzilcher (bis zu einer Höhe von max. 1,1 m)
 - c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,1 m Höhe in Mischgebieten und bis zu 2,0 m in den M-Gebieten
 - d) Mauerwerk aus nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 2,0 m Höhe
 - Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zaune bis zu 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
 - Sichtschutzwände als Teil einer Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.
 - 3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO)
 - 3.1 Befestigte Flächen
 - Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen, Terrassen und ggf., darf überschritten werden. Die Regelungen des § 19, Abs. 4 BauNVO in den mit WA gekennzeichneten Gebieten nicht mehr als 40 % der Grundstücksfreiflächen insgesamt und nicht mehr als 70 % der Grundstücksfreiflächen der Verpflanzungsbereiche überschreiten.
 - In den Mischgebieten und den mit WA gekennzeichneten Gebieten, darf der Anteil der befestigten Flächen nicht mehr als 60 % der Grundstücksfreiflächen überschreiten.
 - Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsrechtlich erfolgen.
 - 3.2 Gartenmauern
 - Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. a. sind nur bis höchstens 1,20 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
 - 3.3 Mülltonnenstandplätze
 - Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschild und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
 - Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung, sind Mülltonnenständer in ausreichender Zahl vorzusetzen. Bei Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern), sind mindestens 3 Mülltonnenstandplätze pro Hauseinheit zu errichten.
 - 3.4 Abragungen und Aufschichtungen
 - Abragungen und Aufschichtungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
 - 3.5 Zisternen
 - Anfallendes Bachregengwasser, das aufgrund topographischer und technischer Gegebenheiten nicht in den Landschaftsraum geleitet werden kann, soll in Zisternen gesammelt werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 50 l/m² versiegelte Fläche.

VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.4.2019, 19.00 Uhr, § 2 Abs. 2 BauGB auf die Aufteilung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die Abstimmung des Bebauungsplans erfolgte am 17.11.2019.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 10.11.2019 bis 19.11.2019 statt.

Nidderau, den 16.3.1992

1. Magistrat
1. Stadtrat

Am 2.5.1991 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte am 1.7.1991.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 10.11.1991 bis 19.11.1991 statt.

Nidderau, den 16.3.1992

1. Magistrat
1. Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung Nidderau hat am 27.2.1992 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gesetzgebung und gem. § 20 BauGB als § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nidderau, den 16.3.1992

1. Magistrat
1. Stadtrat

UNTERSCHREIBUNG MIT DEM LIEGENDSREGISTERBEZIRKSLEITER

Vir bestatigen hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplans Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit den Liegenschaftskarten durch das Katasteramt bescheinigt worden sind.

Nidderau, den 17.3.92

Anzeige bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Kassel als Höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB mit dem Inhalt des Bebauungsplans und dem Bebauungsplanentwurf eingereicht.

Die Höhere Verwaltungsbehörde hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist des § 11, 3 BauGB nicht geltend gemacht.
- mit Schreiben vom 11.3.1992 die Maßnahme des Bebauungsplans als zulässig erklärt.

Nidderau, den 17.3.1992

1. Magistrat
1. Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN

STADT NIDDERAU

ZWISCHEN DEN STADTEILEN HELDENBERGEN UND WINDECKEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN ALLEE-SÜD I. BA

RECHTSPLAN

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 22.5.1992

Az: IV/34-81 d 01/91 - Windecken - 1 - REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag

PLANERGRUPPE **ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6 11.02.92 UH
6000 FRANKFURT 90 06.03.92 UH
TEL.: 0 69/78 88 28