



**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

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

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- WA<sub>1-3</sub> Allgemeine Wohngebiete, Index 1 bis 3
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - z.B. II+D Zahl der Vollgeschosse, zwingend mit Dachgeschoss als Staffelgeschoss
- △ Nur Einzelhäuser und Hausreihen zulässig
- Offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkfläche
- ⊙ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - T Trafostation
- ▨ Grünflächen, öffentlich
  - ⊙ Spielplatz mit Gehölzfläche
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - GA Garage

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

- 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
  - 1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 darf die maximale Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn das als Staffelgeschoss ausgeführte Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist.
  - 1.3 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 135 m ü. NN im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 und 132 m ü. NN im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3).
  - 1.4 Entlang der Straße „In den Niederauen“ sind Balkone auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es ist ein Mindestabstand zur Straße „In den Niederauen“ von mindestens 1,5 m einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 dürfen die Balkone, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt maximal 6 m lang sein. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 dürfen die Balkone, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt maximal 15 m lang sein.
  - 1.5 Die zeichnerisch festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist nur für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebend, daher z.B. nicht für die Ermittlung der Abstände.
  - 1.6 Die Grundflächen von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, z.B. Tiefgaragen und deren Zufahrten, sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

- 1.7 Die Geschossflächen und die Baumasse für Garagen und deren Zufahrten, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind nicht mitzurechnen (§ 21 a Abs. 1, 4 und 5 BauNVO).
- 2 **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9(1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9(4) BauGB)**  
Der Grenzabstand der Trafostation darf kleiner als 3,00 m gewählt werden.
- 3 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Die Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 unterirdisch (Tiefgarage) anzuordnen. Sie dürfen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Oberirdische Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indices 1 und 2 nicht zulässig.
- 4 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
- 4.1 Wege, Terrassen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbesetzte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz mit Parkanlage“ ist teilweise mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 5 **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete mit den Indices 1 und 2 sind zu mindestens 40 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

- Bäume:
- Winterlinde Tilia cordata
  - Prunus avium
  - Rotbuche \*\* Fagus sylvatica
  - Quercus petraea
  - Carpinus betulus
  - Fraxinus excelsior
  - Acer campestre
  - Stieleiche \*\* Quercus robur
  - Eberesche Sorbus aucuparia
  - Sorbus aria
  - Sorbus torminalis
  - Bergahorn \*, \*\* Acer pseudoplatanus
- und hochstämmige lokale Obstbäume
- Sträucher:
- Hasel \* Corylus avellana
  - Weißdorn Crataegus monogyna u. laevigata
  - Hartriegel \* Cornus sanguinea
  - Hundsrose \* Rosa canina
  - Schlehe Prunus spinosa
  - Gemeiner Schneeball \* Viburnum opulus
  - Liguster Ligustrum vulgare
  - Schwarzer Holunder \* Sambucus nigra
  - Salweide Salix caprea
  - Pfaffenhütchen \* Euonymus europaea

- 6 **Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Indices 1 und 2**
  - 6.1 Das Dachgeschoss darf nur als Staffelgeschoss mit max. 10 Grad ausgeführt werden.
  - 6.2 Die Aufstellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Aufstellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

- 6.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen (Vorgarten) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zulässig sind Laubgehölzhecken sowie Holz- und Metallzäune. Die Holz- und Metallzäune müssen Öffnungen, z.B. Maschen, von mindestens 50 % aufweisen.
- 7 **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - 7.1 Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de/Archäologie und Denkmalpflege/Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.
  - 7.2 Bei Baumaßnahmen ist auf Hinweise auf Auffüllungen, Bodenverunreinigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, zu achten. In diesen Fällen ist die Baumaßnahme sofort einzustellen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises sind zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 bzw. in einer aktualisierten Fassung ist zu beachten und anzuwenden.

**Planverfahren:**

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 22.02.2016 bis einschl. 24.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.02.2016.

**Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2016 beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.05.2016 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 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 eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

01. Juni 2016  
Nidderau, .....  
(Bürgermeister)

15. Juni 2016  
Nidderau, .....  
(Bürgermeister)



**Stadt Nidderau**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes "Allee Süd I, 1. BA" (Teil-Änderung), Stadtteil Windecken**

Satzung		Maßstab:	Stand:
Bearbeitet:	I. Zillinger	1:1.000	25.05.2016
Gezeichnet:	G. Zillinger	Zeichnungsnummer:	1408/1
Geprüft:	[Signature]	Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger  
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de