

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr.31, S.1359ff), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 476), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 50), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

# Textliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Fall der Errichtung von Doppelhäusern reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Auf den Flächen, die mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, haben Fenster schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) der Schutzklasse => 1 zu entsprechen. Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass sich schutzbedürftige Daueraufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude befinden. Der Straßenseite zugewandte Fenster schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume sind mit schalldämmter Kanallüftung in den Fenstern herzustellen. Alternativ können auch schalldämmte mechanische Lüfter zur Belüftung dieser Räume vorgesehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

2.1 Mindestens 50% der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

2.2 Im Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 60% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt verwendet werden. Die verbleibenden Freiflächen im Vorgarten sind gärtnerisch, unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zu gestalten.

2.3 Stellplätze und Gebäudezufahrt sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Okopflaster, Rasengittersteine, Rasenfluggesteine, wassergebundene Decke).

2.4 Die Haupteinfahrtsstraße ist im Bereich der Beethovenallee mit den folgenden Baumpflanzungen als Allee auszubilden: Baumhasel (Corylus colurna), Säuleneiche (Fagus sylvatica "Fastigiata") und Säuleneiche (Quercus pedunculata "Fastigiata").

Im weiteren Verlauf der Haupteinfahrt (Emil-Nolde-Straße) sind die o.g. Baumpflanzungen beidseitig versetzt vorzunehmen. In den Mischverkehrsflächen sind mindestens einseitig kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Die Pflanzfläche pro Baum hat mindestens 4 m² zu betragen. In den Wohnhöfen am Ende der Stichstraßen, ist jeweils mittig ein Baum zu pflanzen.

2.5 Das südliche Ufer des Landwehrgrabens ist mit bachbegleitenden Pflanzengesellschaften zu gestalten.

2.6 Auf den privaten Grundstücksflächen darf der Anteil von standortfremden Gehölzen 20% nicht überschreiten.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die Neigung der Dachflächen wird wie folgt festgesetzt:

Allgemein sind Satteldächer mit einer Neigung von 35-45° zulässig.

Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 7° bei Garagen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer auszuführen.

Im Bereich der Beethovenallee sowie im weiteren Verlauf der Emil-Nolde-Straße bis in Höhe des Bolzplatzes sind außer Satteldächern auch Pultdächer (bis 15 Grad) oder Flachdächer zulässig.

Von der Dachneigung kann abgewichen werden, falls technische Anlagen zur Solarenergienutzung dies erfordern.

3.2 Dachgauben und Dachschneitte

Dachgauben sind auf eine Länge von höchstens 1/2 der Trauflänge zu beschränken und müssen einen seitlichen Abstand von den Giebelseiten von mind. 1,25 m berücksichtigen. Der First von Dachgauben und Nebengiebeln hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind diese als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dachschneitte sind auf eine Länge von höchstens 1/3 der Trauflänge zu beschränken und müssen ebenfalls einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten von mind. 1,25 m einhalten. Die Oberkante des Dachschneittes hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches zu berücksichtigen.

3.3 Als Dachbedeckung aller geneigten Dächer ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. zulässig. Für die Dachbedeckung der Häuser, die direkt an die Bebauung des Wohngebietes Allee Süd, 2. BA anschließen, sind rote Farböne zulässig. Im übrigen Gebiet sind für die Dächer außerdem auch dunkle dezente Farböne zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch in Metall oder Schiefer zulässig. Die Farbe ist der Hauptdachfläche anzupassen.

3.4 Bei Doppelhäusern ist die Dachausbildung hinsichtlich Dachneigung und -form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.5 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind bis zu 1/3 der Giebel- und Fassadenfläche zulässig. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltsteinen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Obsidian, Kunststoff, Abestzement und Metallplatten sind unzulässig. Klinker sind in einem weißen Farbton zulässig.

Die Fassadengestaltung bei Doppelhäusern ist hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3.6 Die max. zulässige Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird mit 1 m festgesetzt. Die Sockelhöhe ist von OK der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte) bis OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke zu messen. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen dies erfordert.

3.7 Die max. zulässige Höhe des Kniestocks wird mit 1,25 m festgesetzt.

3.8 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude wird mit 10,50 m festgesetzt. Sie ist von OK der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte bis zur Firsthöhe des Gebäudes zu messen. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche maßgeblich.

3.9 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und im übrigen Bereich bis 1,50 m zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken transparente Holzläune transparente Metallläune

3.10 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umplanzen.

3.11 Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen (z.B. Zisternen). Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauflagefläche (Dachfläche) zwischen 20 bis 30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser kann dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

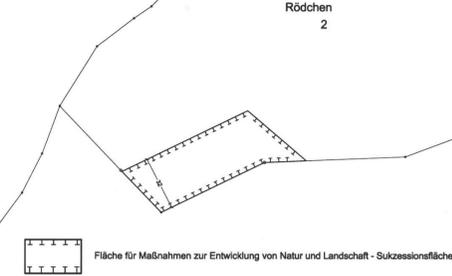
4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Hinzuweisen ist auf das Leitungsrecht, das zu Gunsten des Versorgungsträgers in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt ist. In diesem Bereich sind die zu verlegenden Leitungen der OVAG und der Telekom zu beachten und die entsprechenden Schutz- und Arbeitsabstände einzuhalten. Erdarbeiten in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.4 Die nachrichtlich in die Planung übernommene Lage einer am südlichen Rand des Erweiterungsbereichs befindlichen Gasse ist bei Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten. Erdarbeiten in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

# Geltungsbereich 2

M. 1 / 2.000



4.5 Auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird hingewiesen. Falls die Leitungen durch Baumaßnahmen tangiert werden, ist eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG herbei zu führen.

4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.7 Im Baugelbe Allee Süd 2.BA wurden zahlreiche Bodendenkmäler gefunden, mit weiteren Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu rechnen.

Die Überbauung der Fläche ist fachgerecht zu dokumentieren. Sämtliche Erdarbeiten, insbesondere die Erschließungsmaßnahmen sind von archäologisch versierten Fachkräften zu begleiten. Treten bei Erdarbeiten Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit auf, sind der Gemeindevorstand, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Beauftragung fachkundiger Personen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege abzustimmen. Die Erdarbeiten sind nach Vorgabe dieser archäologisch versierten Fachkräfte auszuführen, so dass jederzeit erforderliche Freilegungs-, Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchgeführt werden können. Das Abziehen des Mutterbodens ist mittels Kettenbagger mit Böschungshobel auszuführen.

Werden Bodendenkmäler erfasst, ist ausreichend Zeit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler einzuräumen. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Denkmalbehörden begonnen oder fortgesetzt werden.

Die Kosten für die archäologische Begleitung sowie Maßnahmen für erforderliche Bergungs- oder Dokumentationsarbeiten und die Erstellung eines Grabungsberichts (zweifach) mit Dokumentation sind vom Planbetreiber bzw. vom Bauherrn zu tragen.

Zwischenhandlungen gegen die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

4.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Alttablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Hanau, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Nidderau oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Das weitere Vorgehen ist abzustimmen. Als belastet einzustufender Aushub darf nicht frei verwendet werden. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.9 Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Sonnenenergie gewünscht. Falls technische Anlagen zur Solarenergienutzung es erfordern, kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal über 30 % betragen.

4.10 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

4.11 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehen, können nicht anerkannt werden.

## 5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der im Geltungsbereich 2 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Ostheim, Flur 7 Flurstück Nr. 2 und ist der Sukzession zu überlassen.

# Verfahrensvermerke

Änderungs- und Erweiterungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.2005. Nidderau, den

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB im August 2004. Nidderau, den

Unterrichtung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März 2005, mit Erörterungstermin am 22.04.2005 in Nidderau. Nidderau, den

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.07.2005 bis einschließlich 15.08.2005. Nidderau, den

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2005. Nidderau, den

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

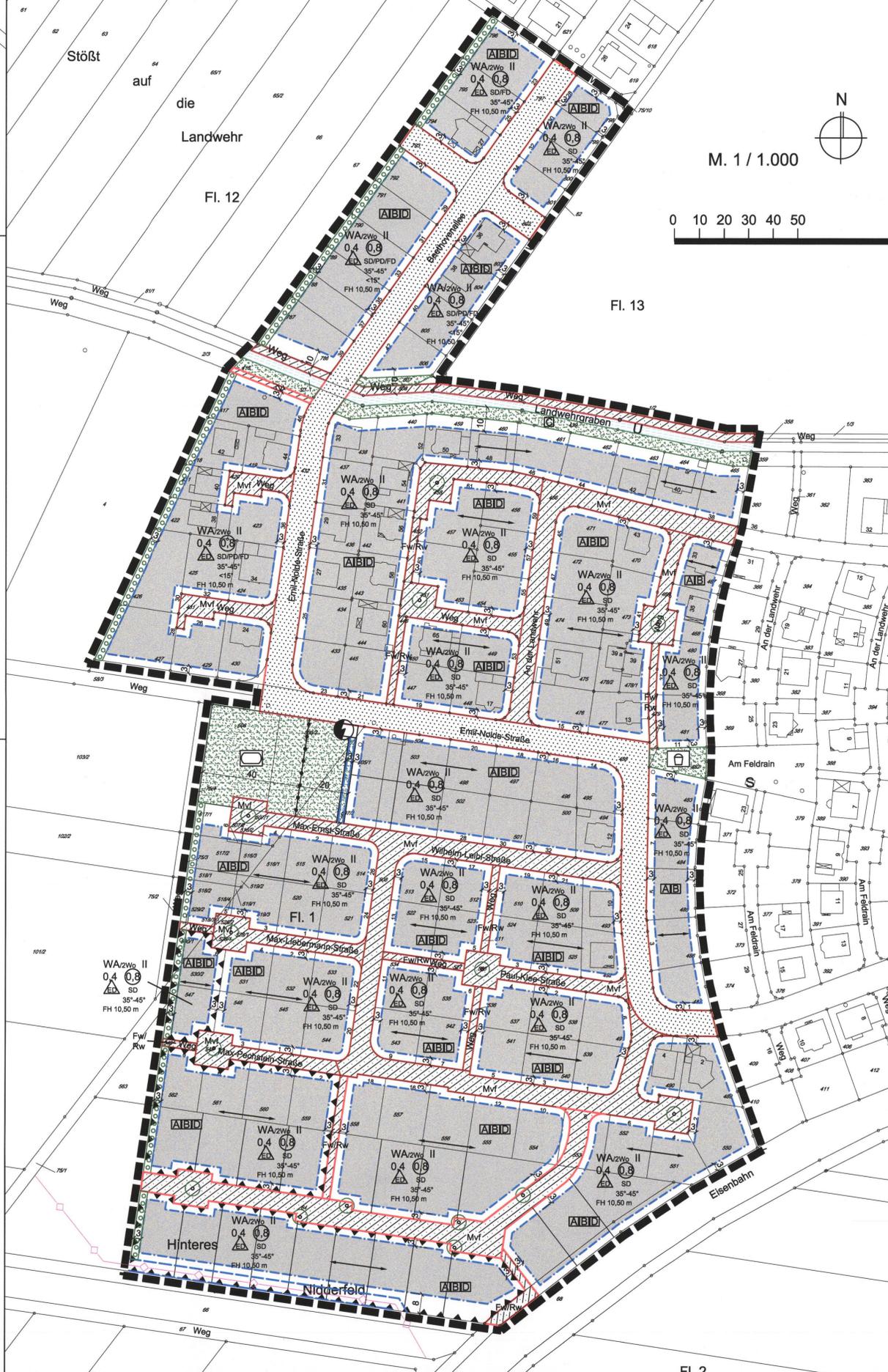
Schultheiß Bürgermeister

Schultheiß Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den

Schultheiß Bürgermeister

# Geltungsbereich 1

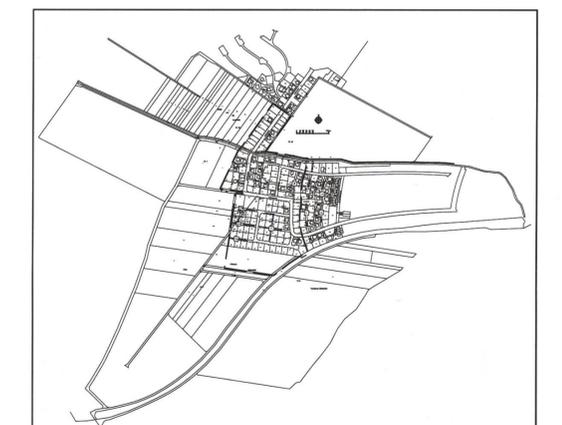


Fl. 12, Fl. 13, Fl. 1, Fl. 2

# Zeichenerklärung

- WAzwo Allgemeines Wohngebiet / höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 0,5 Geschosflächenzahl - GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,50 m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe als Höchstmaß 10,50 m über OK öffentliche Verkehrsfläche
- SD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfrischrichtung
- SD Satteldach PD Pultdach FD Flachdach
- 35°-45° Dachneigung Mindest- und Höchstgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mv Mischverkehrsfläche Fw/Rw Fuß- und Radweg
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Trafostation
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielfeld
- Bolzplatz
- Anpflanzung von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers
- nachrichtliche Übernahme einer unterirdischen Gasse
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - passive Lärmschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Regenwassernutzung
- Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Deckung erstellen
- Landschaftsgerechte Umgestaltung des Landwehrgrabens
- Für die Dachbedeckung sind außer den Farbönen rot bis rotbraun auch dezente dunkle Farben zulässig
- nachrichtliche Übernahme - Landwehrgraben
- vorhandene bzw. geplante Grundstücksgrenzen

# STADT NIDDERAU ST WINDECKEN / HELDENBERGEN Änderung + Erweiterung Bebauungsplan "Allee Süd, 3. Bauabschnitt"



Büro Dr. THOMAS  
Stadtplaner + Architekt ASKH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL.: 06101/682106  
FAX: 06101/682108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com  
STAND: November 2005