

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...

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)... 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)...

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

- 2.1 Mindestens 50% der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten... 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 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

- 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...

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

Dachenschnitte 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.

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 Farbtöne zulässig.

3.4 Bei Doppelhäusern ist die Dachauftbildung 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...

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.

3.8 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.

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 abzutreten (z.B. Zisternen). Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20 bis 30 l/m² projizierte Dachfläche betragen.

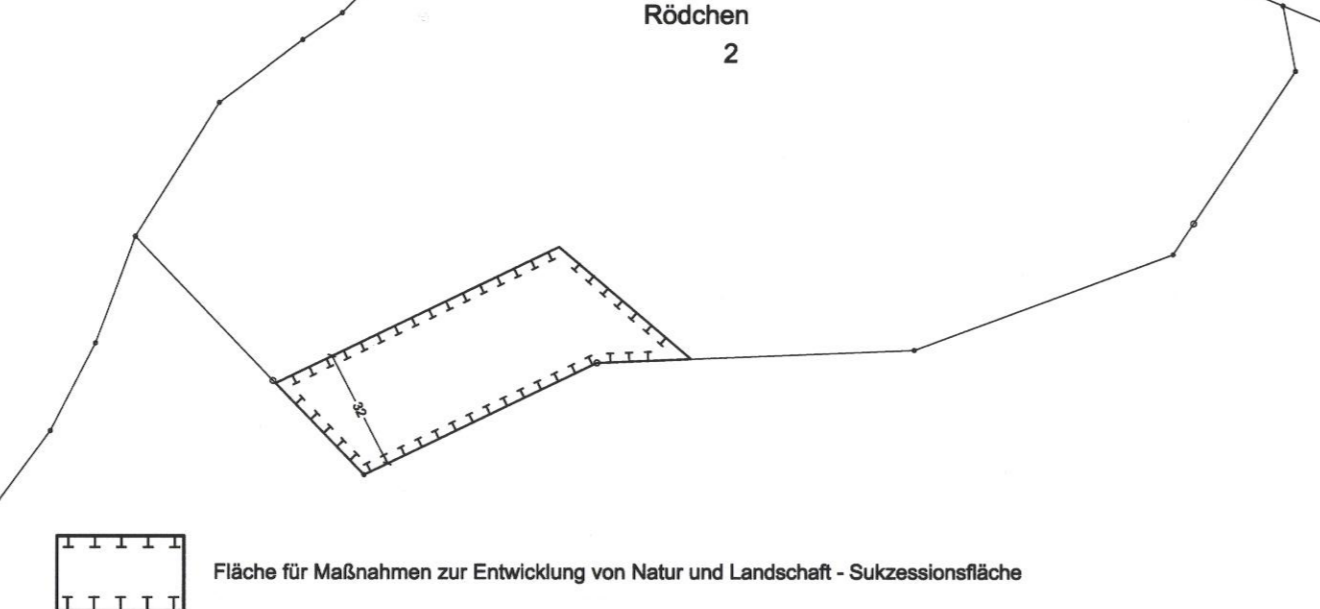
4. Allgemeine Hinweise

- 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 Befanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten...

4.4 Die nachrichtlich in die Planung übernommene Lage einer am südlichen Rand des Erweiterungsbereichs befindlichen Gasleitung ist bei Befanzungsmaßnahmen 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.

4.7 Im Baugelände 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.

Die Beauftragung fachkundiger Personen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege abzustimmen.

Werden Bodendenkmäler erfasst, ist ausreichend Zeit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler einzuräumen.

Die Kosten für die archäologische Begleitung sowie Maßnahmen für erforderliche Bergungs- oder Dokumentationsarbeiten und die Erstellung einer Grabungsberichte (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.

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.

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 Osthelm, 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 Flächenutzungsplans 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

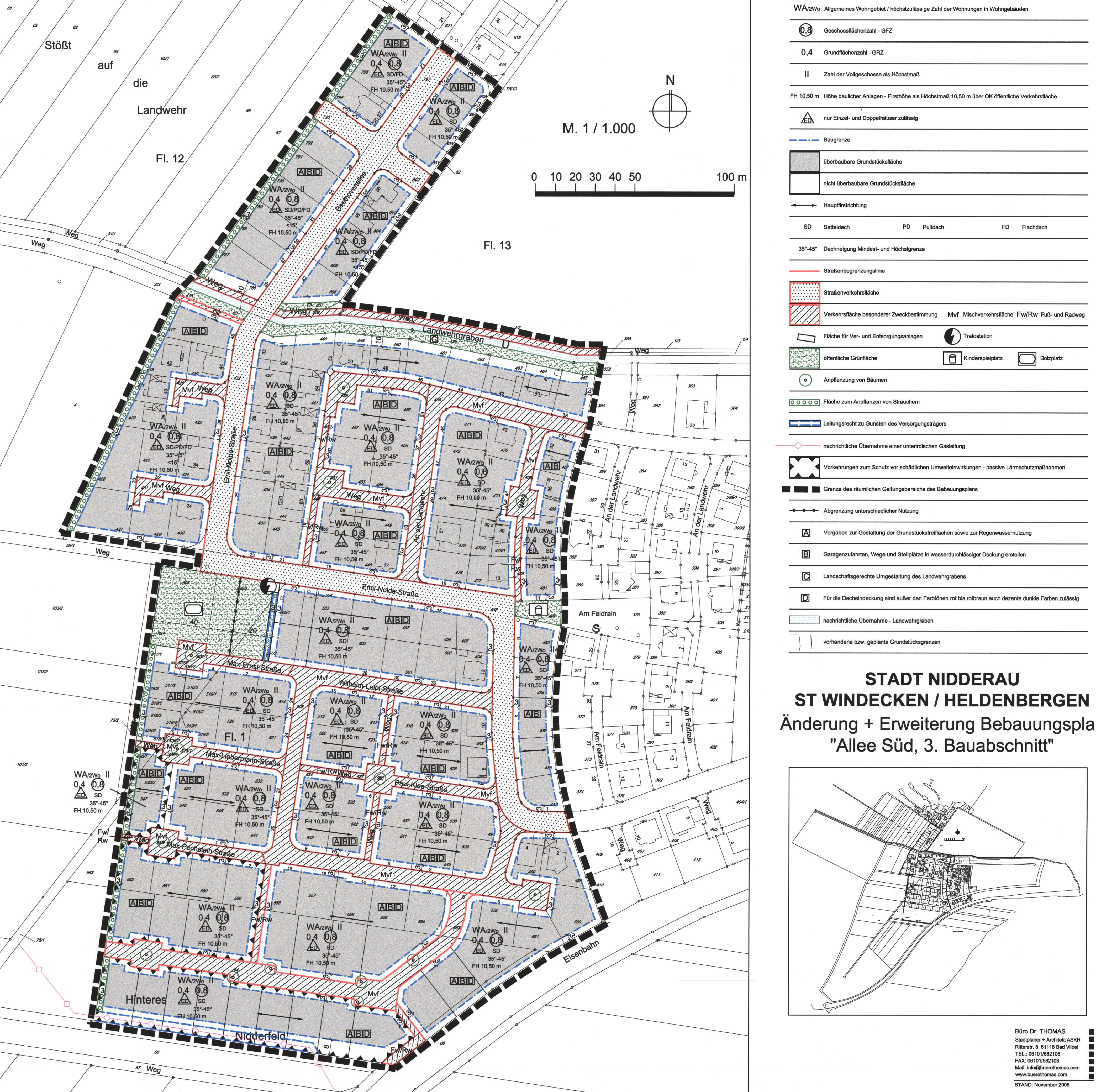


Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005. Nidderau, den



Geltungsbereich 1

M. 1 / 1.000



Zeichenerklärung

- WAzWw 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...

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

