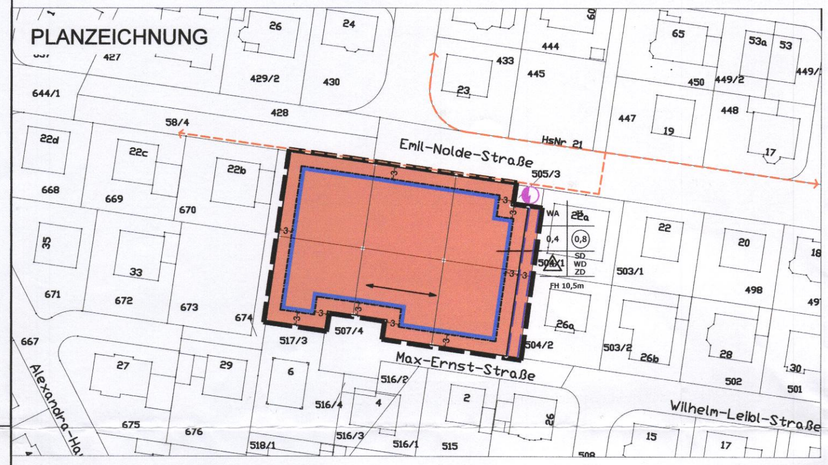
Bebauungsplan "Allee Süd 3. BA" - 2. Änderung ST Windecken



Planbild
Maßstab 1:1000

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA (Allgemeines Wohngebiet)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4	Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0,8 als Höchstmaß
Bauweise z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachform z.B. Satteldach
Dachneigung z.B. Neigung 15°-45°	
Firsthöhe z.B. max. Firsthöhe 10,5 m über festgesetztem Bezugspunkt	

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA2 Wo — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) / höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Gebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß - GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß - GFZ (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 10,5m — Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe als Höchstmaß 10,50 m über OK öffentliche Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

SD — Satteldach

WD — Walmdach

ZD — Zeltdach

Leitungsrecht zugunsten des Versorgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise

3 — Vermaßung in Meter, z.B. 3 m

Flurstücksgrenze, Vorschlag zur Einteilung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs

506/1 — Flurstücksnummer

32 — Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches

geplante Trafostation

vorhandenes 20 kV-Kabel

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweise und Änderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Allee Süd" 3.BA - 2.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Allee Süd" 3.BA von 2005 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2.Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Allee Süd 3.BA" gelten im Übrigen unverändert fort.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung einer vormals als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Restriktive Vorschriften zur Dachgestaltung wurden gelockert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Zulässig für das Allgemeine Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Nicht zulässig für das Allgemeine Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, also Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH), welche als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche gilt, ist von der Oberkante (OK) der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte bis zur Firsthöhe des Gebäudes zu messen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

II.1 Dachausbildung und -gestaltung

(1) Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

(2) Dachneigung:

a) Die Dächer sind mit einer Neigung von 35-45° herzustellen.

b) Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° bei Garagen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen.

c) Zeltdächer sind ab einer Neigung von 22° zulässig.

(3) Material und Farbtöne zur Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. zulässig. Für die Dacheindeckung sind neben roten Farbtönen auch dunkle dezente Farbtöne zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch in Metall oder Schiefer zulässig.

(4) Dachausbildung bei Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern ist die Dachausbildung hinsichtlich Dachneigung und -form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

(5) Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

III Rechtsgrundlagen

(1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

(2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

(3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

(4) Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

(5) Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i.d.F. wie beschlossen am 29.06.1995, (i.d.F.d. zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99).

DATENGRUNDLAGE:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flürstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Büdingen, den ___.___._____

Amt für Bodenmanagement

Aufstellungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Allee Süd 3. BA" wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.6.17 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Allee Süd 3. BA" wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.7.17 ortsüblich bekanntgemach t.

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 29.6.17 den Entwurf des Bebauungsplans 2. Änderung "Allee Süd 3. BA" gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 2. Änderung "Allee Süd 3. BA" erfolgte in der Zeit vom 24.7.17 bis einschließlich 25.8.17 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.7.17 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.7.17 bis einschließlich 25.8.17

Satzungsbeschluss

Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.11.17 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Allee Süd 3. BA" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Nidderau, den 15.01.2018

Bürgermeister Gerhard Schultheiß

Ortsübliche Bekanntmachung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Allee Süd 3. BA" wurde am 02.01.18 im Hanauer Anzeiger ortsüblich bekannt- gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 02.01.2018

Nidderau, den 24.01.2018

Bürgermeister Gerhard Schultheiß

Stadt Nidderau ST Windecken

Am Steinweg 1
66130 Nidderau

Bebauungsplan
"Allee Süd 3. BA" - 2. Änderung

- Satzung -
Stand: 30.11.2017

Planungsbüro Ralf Werneke — **Stadt- und Landschaftsplanung**
Friedrichstraße 35, 63450 Hanau — Tel. 06181 / 93 42 16 — Fax 06181 / 93 42 17