



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze
Flurgrenze
Fl. 1 Bezeichnung der Flur
201 Flurstücknummer

Planzeichenerklärung:

Geltungsbereich
Baugrenze
WA-3 Allgemeine Wohngebiete, Index 1 bis 3
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
II Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Hauptfritrichung

Straßenverkehrsflächen
Mischverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Verkehrsrän
Verkehrsgrün mit Entwässerungsmüde
Verkehrsgrün mit Entwässerungsmüde und Schallschutzwand

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Uferschutzstreifen
Gebölze
Grünflächen, öffentlich
Zweckbestimmung:
Parkanlage, Index 1 u 2
Spiel, Sport und Freizeit
Fläche für die Landwirtschaft
unterirdische Gashochdruckleitung
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begrünter "Gasversorgungsunternehmen"
Straßenböschungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Anpflanzung von Bäumen
Gradiente der Straße (nachrichtlich)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Regenrhythalbecken
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Trafostation
Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG (nachrichtlich)

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 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 Die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie) der Gebäude darf 10,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Die Firsthöhe ist zwischen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante des Firstes zu messen.
Der Sockel des Gebäudes ist mit maximal 0,8 m zulässig. Die Sockelhöhe ist zwischen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante der Erdgeschossdecke zu messen.
Der maßgebende Maßpunkt an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Berechnung der First- und der Sockelhöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Gehweg, beziehungsweise Fahrbahn) an der Grundstücksgrenze auf Mitte des Grundstückes.
Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche maßgebend.
- Der Kniestock (Länge zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und Oberkante der nächsten Vollgeschosse, außen an der Fassade gemessen) darf maximal 1,25 m hoch gewählt werden.
- Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
2.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)
Die Trafostation darf mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, jedoch größer 0,00 m, errichtet werden.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur maximal eine Wohnung zulässig.
4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
5. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)
Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.
Bei Umlegung der Leitung entfällt das Leitungsrecht.
6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel, Sport und Freizeit“ sind Nutzungen und Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeit sowie Lehrgärten („Lehrbiotope“) für Schule und/oder Kindergarten sowie die hierfür erforderlichen Wege zulässig.
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
7.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ ist extensiv bei Erhalt der Gehölze zu pflegen.
7.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebölze“ mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Alternativ, auch teilweise, kann die Fläche der normalen Sukzession überlassen werden.
Pflegemaßnahmen an den aufkommenden bzw. gepflanzten Gehölzen sind aus Verkehrssicherheitsgründen in für diesen Fall erforderlichen Umfang zulässig.
7.2 Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebölzebestand“ vorhandenen standortfremden Gehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze bei Abgängigkeit zu ersetzen. Das Holz der absterbenden Bäume kann auf der Fläche verbleiben.

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ ist ein gestufter Waldrand in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden und zuständigen Naturschutzbehörden zu entwickeln.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebölze“ sowie auf den Waldflecken und die für diese Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.
Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen und Fußwegen sowie für die Fläche des Regenrhythalbeckens ermöglichten Eingriffe werden auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie auf der Grünfläche „Spiel, Sport und Freizeit“ und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
8.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten 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 unversiegelte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
8.2 Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und zu nutzen, zum Beispiel in Zisternen. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte in Abhängigkeit von der angeschlossenen Größe der Fläche (Dachfläche in waagrechter Projektion) 30 l/m² betragen.
Das überschüssige Wasser kann dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.
8.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit standortgerechten Laubgehölzen parkartig zu bepflanzen. Auf der Fläche mit Index 2 ist zusätzlich ein maximal 5 m breiter Weg zulässig.
8.4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebölze“ sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (6 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Index 2 dürfen die in folgender Tabelle festgesetzten erforderlichen Schalldämmmaße R_{w,ext} der Außenbauteile oberhalb des 1. Vollgeschosses in den angegebenen schutzwürdigen Räumen nicht unterschritten werden.
Tabelle: Auszug DIN 4109
Lärmpegelbereich / Maßgeblicher Außenlärmpegel / Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles für Aufenthaltsräume in Wohnungen (erf. R_{w,ext})
II/2, Vollgeschoss 56 – 60 dB(A) / 30 dB
III/Dachgeschoss bei 2 darunter liegenden Vollgeschossen 61 – 65 dB(A) / 35 dB
9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Index 3 sind die schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109, z.B.: Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Büros, die oberhalb des zweiten Vollgeschosses vorgesehen werden, auf der von der Ortsumgehungsstraße abgewandten Seite anzuordnen. Der Ortsumgehungsstraße zugewandten Fenster schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume sind mit schalldämmter Kalkulation in den Fenstern herzustellen. Alternativ können auch schalldämmende mechanische Lüfter vorgesehen werden.
9.3 Es sind nur gebietsverträgliche Schank- und Speisewirtschaften der Geräuschstufen I und II gemäß VDI-Richtlinie 3726 - Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen - die der örtlichen Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Der baulichen Schallschutz der Schank- und Speisewirtschaften hat mindestens den Erfordernissen der VDI 3726 für Gaststätten der Geräuschstufe II zu genügen.
9.4 Luft-Wärme-Pumpen, Klimageräte, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlages von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaftigkeit (T-Zuschlag) folgende Abstände zu schutzwerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten:
Schalldämmungspegel zuzugl. T1-Zuschlag in [dB] / erforderlicher Mindestabstand im allgemeinen Wohngebiet in [m]
36 / 0,1
39 / 0,5
42 / 0,9
45 / 1,4
48 / 2,2
51 / 3,4
54 / 5,2
57 / 7,6
60 / 10,9
63 / 15,6
66 / 22,2
69 / 27,3
72 / 34,4
75 / 44,6
78 / 58,9
81 / 79,2
84 / 107,7
87 / 147,5
90 / 202,6
Hinweis:
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittlernde Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
Stationäre Anlage, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
9.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzgeräten und Werbemitteln mit wechsellichtem oder bewegtem Licht unzulässig.
9.6 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsgrün mit Entwässerungsmüde und Schallschutzwand“ ist parallel zur Straßenseite, die mit Gradientenhilfen gekennzeichnet sind, eine mindestens 2,5 m hohe Schallschutzwand, gemessen ab Gradienten der Straße, vorzusehen.
10. Grundordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
10.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelte Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigte Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze.
10.2 Im Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche (Fläche zwischen Baugrenze und zugehöriger Verkehrsfläche) maximal 60% der Vorgartenfläche für Pkw-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrten und der Wege verwendet werden. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch, unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze, zu gestalten. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Laubgehölze gewählt werden.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:

Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Fraxinus excelsior
Weißdorn	Acer campestre
Quercus robur	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

- | | |
|-----------|---------------------|
| Mehlsäure | Sorbus aria |
| Elsbere | Sorbus torminalis |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
- und höchststammige lokale Obstbaumrassen
- Sträucher:
Hazel * Corylus avellana
Weißdorn * Crataegus monogyna u. laevigata
Hartweige * Cornus sanguinea
Hundertrose * Rosa canina
Schlehe Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball * Viburnum opulus
Liguster Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder * Sambucus nigra
Salweide Salix caprea
Pflaumenblüte * Euconymus europaea
(* für heckentypische Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
- Gestaltungssetzung nach § 81 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
11.1 Holzhäuser sind nicht zulässig.
11.2 Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° sowie Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 22° - 25°.
11.3 Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform - und -neigung wie das Hauptgebäude auszubilden oder als Flachdach, dann sind diese forstlich zu begrünen.
11.4 Die Dächer dürfen nur mit kleinteiligen roten bzw. anthrazitfarbenen Materialien, z. B.: Ziegel bzw. Betondachsteine, eingedeckt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für forstlich begrünzte Garagendächer.
11.5 Dachgauben dürfen höchstens 50% der Traufhöhe lang sein. Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den Giebelwänden von mindestens 1,25 m einhalten.
Der First von Dachgauben und Nebengiebeln muss, vertikal gemessen, einen Mindestabstand von 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten. Wenn mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet werden, sind diese als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu wählen.
Dachanschnitte dürfen höchstens 1/3 der Traufhöhe lang sein. Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den Giebelwänden von mindestens 1,25 m einhalten.
Die Oberkante des Dachanschnittes, vertikal gemessen, muss einen Mindestabstand von 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.
11.6 Es sind nur helle verputzte Fassaden der Garagen zulässig. Zusätzlich ist zwischen der Traufe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und des Firstes (Höhe der obersten Dachbegrenzungslinie) Holzverschalung, hell, zulässig.
11.7 Bei Doppelhäusern sind die Fassadengestaltung bzgl. Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Die Abstimmung ist auch für die Dächer in Bezug auf Dachneigung und -form, Material und Farbton sowie Baugruben vorzunehmen.
11.8 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.
Die Aufstellplätze müssen jeweils für mindestens drei Mülltonnen je Wohneinheit bemessen sein.
11.9 Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich 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. Mischfen, von 50 % aufweisen.
12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
12.1 Innerhalb des Planbereiches sind mehrere archaische Fundamente bekannt, die bei Erdbarbeiten zerstört werden. Es handelt sich dabei um jungsteinzeitliche Siedlungsreste und verschleierte Grabhöhlen. Aus diesem Grund sind vor Beginn der ersten Erdbarbeiten archaische Untersuchungen und Bergungsmaßnahmen durch fachkundige Personen durchführen zu lassen.
Prähistorische Gräber werden vor allem auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Index 2 und „Spiel, Sport und Freizeit“ vermutet.
Sämtliche Baumaßnahmen und Erdbarbeiten bedürfen gemäß § 16 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann.
Funde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologisches und Paläontologisches Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
12.2 Vor der Erschließung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob der Feldhamster innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist.
12.3 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungsanlage der Stadt Nidderau in ihrer aktuellen Fassung zu beachten.
12.4 Bepflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit ausreichendem Abstand vorzunehmen, damit Auswechslungen, Unterhaltung oder Reparaturen dieser Leitungen möglich sind und durch Wurzelneinwirkungen vermieden werden.
Erdbarbeiten im Bereich der nachrichtlich übernommenen Gasleitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
12.5 Die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) ist erwünscht.
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglassanteil über 30% liegen.
12.6 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Ortsumgehungsstraße beziehungsweise der Bahntrasse ausgehen können, werden nicht anerkannt.
12.7 Die externe Ausgleichsfläche liegt im Wasserschutzgebiet, Zone II.
12.8 Wenn bei Erdbarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
12.9 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdhöhe liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden, es sei denn, als sind im Plan zeichnerisch festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.
12.10 Bei Bau und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche „Spiel, Sport und Freizeit“ ist wegen der Nähe zur Bahntrasse die DIN 18035-1, vor allem bzgl. der erforderlichen Höhe der Ballfangzäune bzw. der Einfriedigungen, zu beachten. Die Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Eisenbahnbetriebes muss ausgeschlossen sein.
Bei Gehölzpflanzungen nahe des Bahnbetriebsgeländes ist die DB Richtlinie (R) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Erdreichhöhe zu wählen.
13. Empfehlung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) installiert werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkte, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden.
An öffentlichen Verkehrsflächen sollten Natrium-Hochdrucklampen verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollten im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauseingängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmton eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

Planverfahren:

Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2014 beteiligt.

Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2014 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 14.07.2014 bis einschl. 15.08.2014 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.07.2014.

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.2014 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsmerkmal 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:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Plan 1: Baugebiet (Z-Nr.: 1405/1)
Plan 2: Ausgleichsfläche (Z-Nr.: 1405/5)

Plan 1: Baugebiet

Stadt Nidderau
1. Änderung des Bebauungsplanes "Allee Süd IV"
Gemarkung Windecken

Satzung
Bearbeitet: I. Zillinger
Gezeichnet: G. G. G.
Geprüft: G. G. G.

Maßstab: 1:11.000
Stand: 25.09.2014
Zeichnungsnummer: 1405/1
Ersatz für:

Ingenieurbüro Zillinger
35368 Windeken, Wehner Str. 1, Fon (0641) 8512-2, Fax (0641) 8512-3, Hf (0641) 8512-3-10, info@ibu-zillinger.de, www.buero-zillinger.de