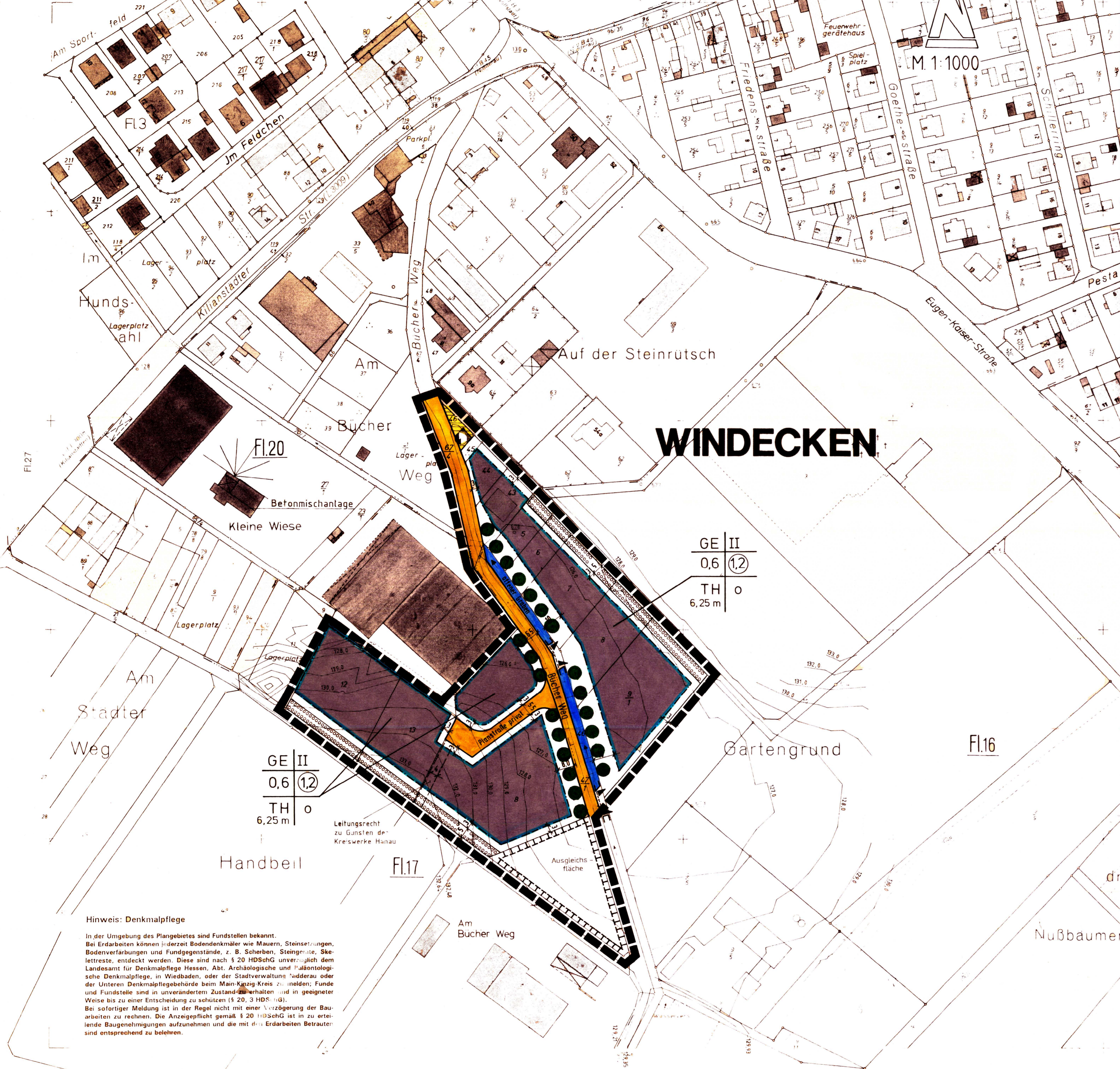


BEBAUUNGSPLAN 'BÜCHER WEG'



Hinweis: Denkmalpflege
 In der Umgebung des Plangebietes sind Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten können hierher Bodenreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelette, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und paläontologische Denkmalpflege, in Wiesbaden, oder der Stadtverwaltung Nidderau oder der Unteren Denkmalpflegebehörde beim Main-Kinzig-Kreis zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 HDStG - Abs. 1). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDStG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit dem Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanV 90)

- Füllschema der Nutzungsschablone**
 Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl: Geschäftsflächenzahl
 Traufhöhe: Bauweise
- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze**
 § 19 BauNVO
- Geschäftsflächenzahl als Höchstgrenze**
 § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
- Traufhöhe (m) als Höchstgrenze, gemessen von OK Erschließungsfläche**
 6,25 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen**
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 Wasserfläche (Graben mit Fließrichtung)
- Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Maßlinie, Maßzahl
 Höhenlinie
 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 Im Gewerbegebiet kann pro Gewerbetriebe die Errichtung einer Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein muß gegenüber in Baumaße und Grundfläche untergeordnet ist. Die Wohnung darf danach eine Grundfläche von 125 m² nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Traufhöhe**
 Die Traufhöhe für die gewerblich genutzten Gebäude darf das Maß von 6,25 m an keiner Stelle des Grundstücks überschreiten. Sie wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Ausnahmen siehe Planantrag.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Farbgebung baulicher Anlagen**
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Große Farbgebungen sind unzulässig. Farbtonen vom abgeblauten Weiß, hellgelbe bis hellbraun sind zu bevorzugen.
- Dachform, Dachneigung**
 Für die Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-45° zulässig. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind auch geneigte Dächer zulässig. Dachabdeckungen bei geneigten Dächern haben in kleinteiliger Ausführung zu erfolgen. Bei Wohngebäuden sind z. B. Ziegel, Beton- oder Schiefer zu verwenden. Farbgebung: rotbraun.
- Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m erreichen. In der Breite darf die einzelne Anlage 1,5 m nicht überschreiten. Lichtreklame sowie grelle Farbgestaltung der Werbeanlagen sind unzulässig.
- Mülltonnen**
 Mülltonnen und Containerstellplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche aus nicht eingesehen werden können. Die Mülltonnenstandplätze sind mit Buschwerk zu umplanzen.
- Einfriedungen**
 Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen können in Maschendrahtzaun hergestellt werden und sind in ihrer Art und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wände wirken (Sichtschutzwände) sind generell unzulässig. Wenn die Einfriedungen durch Maschendrahtzaun hergestellt werden, sind diese zu betonen und durch dahinter vorgenommene dichte Pflanzungen in der richtigen Wirkung, insbesondere straßenfassend, zu verleiern.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Begrünung von Gebäuden**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Fassaden ohne Fenster sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterich, Blau regeln) zu bepflanzen.
- Grundstücksreifflächen**
 § 9 Abs. 4 BauGB
 Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen und zu unterhalten. In der Regel sind mehrjährige Schutzpflanzungen aus standortrechten und autochthonen Bäumen und Sträuchern (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch entspricht 1 m²).
- Grundstückszufahrten**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Für jede Grundstückszufahrt sind zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von 4 m zu legen. Zur Überdeckung des Grabens sind 2 Zufahrten zusammenzufassen. Eine maximale Breite von 6 m ist hier zulässig.
- Gestaltung der Stellplätze**
 § 9 Abs. 4 BauGB
 Die erforderlichen Stellplätze sind gem. der Stellplatzanzahl mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen. Für jeweils 6 Stellplätze sind die Bäume so anzuordnen, daß eine Beschattung der Anlage erreicht wird. Die Stellplätze sind mit Baum- und Strauchpflanzungen und wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 entlang der Straßenseiten sind nachvollziehbar Pflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Hierbei sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 8 m zu pflanzen. Zum Schutz der Pflanzung ist das Gebiet der ersten 5 Jahre anzuzäunen.
- Straßenbäume**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 entlang der Straßen sind Bäume im Abstand von max. 18 m auf einem 3 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.
- Bepflanzungsart**
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziff. 2 sind zu 80 % und nach Ziff. 4, 5 und 6 ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Bäume:	Sträucher:
Stieleiche	Roter Hainbuchen
Feldahorn	Hainbuche
Spatzahn	Schlehe
Bergahorn	Heckenrosche
Winterlinde	Zwitscher
Birne	Lärche
Hainbuche	

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens ist nach § 12 BauGB am 26.07.1995 im Hanauer Anzeiger mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



Nidderau, 27.7.95

Stadtbaurat

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.93 (GVBl. Nr. 361-97 Nr. 32 S. 655)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 30.03.95 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als S A T Z U N G beschlossen.

Nidderau, den 30.03.95

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung und als deutlicher Beitrag zur Verbesserung der Baulandnot wurde unter Anwendung des § 2, Abs. 6 BauGB Maßnahmen G vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) davon abgesehen, den Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11, Abs. 1, Halbsatz 2 des Baugesetzbuches anzuzulassen, so daß mit der Bekanntmachung vom der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft gesetzt wurde.

Nidderau, den 30.03.95

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 13.7.1995

Az.: IV/34-REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag

Nidderau, den 30.03.95

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Nidderau durch das Planungsbüro hettnerich ingenieure aufgestellt. 27.3.1995

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "BÜCHER WEG" DER STADT NIDDERAU

HAUPTPLAN
hettnerich ingenieure
 Friedrich-Ebert-Anlage 11a 63450 Hanau/Main Tel.:06181/362-000 Fax:06181/362100

