



- PLÄNEZUGEN UND FESTSETZUNGEN**
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | GE1 | GE2 |
|----------------------------|------|------|
| GRZ | 0,6 | 0,6 |
| GRZ | 1,8 | 1,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | 11,0 | 9,0 |
| Traufhöhe (m) max. | 13,0 | 13,0 |
- ** Definition Traufhöhe: Höhe der Traufhöhe ist die Höhe der Schräge zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut des letzten Vollgeschosses über dem Anschnitt des vorhandenen Gelände niveaus zu verstehen.
- ** Definition Gebäudehöhe: Höhe Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bis die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungslinie, also der äußere Scheitelpunkt der beiden Dachschichten, über der vorhandenen Geländeoberfläche zu verstehen. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.
2. Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - LW Landwirtrichterlicher Weg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Verorgungsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
 - Abwasser
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsräume
 - Grün-Park-Strassen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- F1 Sanierung eines Streuobstbestandes
 - F2 Entwicklung von Wäldchen durch Sukzession
 - F3 Nutzungsverzicht von Einzelbäumen im Wald
 - F4 Umbau nicht standortgerechter Bestockung
 - F5 Entwicklung seltener Baumarten
 - F6 Nutzungsverzicht von Waldflächen
 - F7 Entwicklung von Feldgehölzen und Saumstrukturen
 - F8 Anlage von Auswäld durch Anpflanzung
 - F9 Anlage von Auswäld durch Sukzession von Muldenbereichen und Einbringung von Einzelbäumen
 - F10 Entwicklung eines Feldgehölzes und Beseitigung baulicher Anlagen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Laubbäume I: Ordnung anpflanzen, Stammdurchmesser: 15 - 18 cm
 - Geeignete Arten: Grundrostplanen, Kap. 5.2
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - geplante Ortsumgehung (B 45 neu)
 - Böschungskanten (B 45 neu)
 - Sichtfelder für die Anfahrt- und Annäherungssicht
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Schutzzeilen
10. Nachrichtliche Übernahme

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB
- 1.1 Gebäudehöhe
- Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäuden und technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Masten, Teile einer Betonmischanlage, Zementlöffel etc.) zulässig.
- Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung der E.ON Netz sind bei den Gebäuden die Mindestabstände nach den Bestimmungen der DIN-VE 210 einzuhalten. Die Bauarbeiten sind im Einvernehmen mit der E.ON Netz abzustimmen.
2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB
- 2.1 Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Verbeianlagen, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugruppen zulässig.
3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB
- 3.1 Kombinierte Grün-Park-Strassen
- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kombinierte Grün-Park-Strassen“ sind mit Stoppeln und Laubbäumen anzulegen. Die in der Karte eingetragenen Baumstandorte sind nicht veränderbar. Der Abstand zwischen den anzupflanzenden Laubbäumen (geeignete Arten s. A.8.2) darf maximal 20,0 m betragen. Die Baumachsen sind mit mind. 6,0 m als Grünfläche anzulegen und vor Betreten zu sichern. Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 16 BAUGB
- 4.1 Grundstückszufahrten
- Über den Serzbach ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- 5.1 Beschränkung der Bodenverriegelung
- Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur im wasserundurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflächig verlegtes Pflaster, Hochterrasse, Schotter, Rasengrassteine oder -steine), sofern dadurch keine Grundwassererregung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.
- 5.2 Sanierung eines Streuobstbestandes (F1)
- Auf der Fläche F1 (Flur 21, Flurstück-Nr. 63, Gemarkung Windecken) ist der Streuobstbestand (Pflanzensatz) zu sanieren.
- 5.3 Entwicklung von Wäldchen durch Sukzession (F2)
- Die Flächen F2 (Flur 7, Flurstück-Nr. 2 (A) und 2 (C), Gemarkung Ostheim) sind der natürlichen Entwicklung von Wäldchen durch Sukzession zu überlassen.
- 5.4 Nutzungsverzicht von Einzelbäumen im Wald (F3)
- Auf der Fläche F3 im Bürgerwald Windecken (Abs. 17 und 18) sind 17 Einzelbäume (ca. 200-jährige Eichen und Buchen) aus der Nutzung zu nehmen.
- 5.5 Umbau nicht standortgerechter Bestockung (F4)
- Auf der Fläche F4 im Stadtwald Nidderau (Abs. 502 B1) ist der Fichtenbestand zu roden und eine Pflanzung von heimischen Heckengehölzen am Waldrand und heimischen Laubbäumen als Mittelstreifen vorzunehmen.
- 5.6 Einbringung seltener Baumarten in Waldflächen (F5)
- Auf den Flächen F5 im Stadtwald Nidderau (Abs. 521 A und 510 A) sind auf einer Fläche von 300 m² (521 A) und von 450 m² (510 A) Pflanzungen von Spielarten im Verband 2,0 x 1,3 m vorzunehmen.
- 5.7 Nutzungsverzicht von Waldflächen (F6)
- Auf der Fläche F6 im Stadtwald Nidderau (Abs. 19 B) ist der Eichenbestand aus der Nutzung zu nehmen.
- 5.8 Entwicklung von Feldgehölzen und Saumstrukturen (F7)
- Die Flächen F7 sind auf ca. 50% der Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen, so dass sich gebüschartige Randbereiche und offene Innenbereiche ergeben. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80 - 100 cm oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Feststaltungs- und Entwicklungshöhe ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Die verbleibenden 50% der Fläche in den Rand- und offenen Innenbereichen sind zur Entwicklung von Saumstrukturen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Saumstrukturen sind im Abstand von 1-2 Jahren durch Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist auf der Fläche zu entfernen. Empfohlene Gehölzarten:
- | Bäume 1. Ordnung: | Bergahorn | Sträucher: |
|---------------------|--------------|-------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Cornus anglica |
| Fraxinus excelsior | Eiche | Cornus avellana |
| Quercus petraea | Traubeneiche | Crataegus spec. |
| Quercus robur | Stieleiche | Euonymus europaeus |
| Bäume 2. Ordnung: | Feldahorn | Lonicera xylosteum |
| Acer campestre | Feldahorn | Rosa canina |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Rosa rugosa |
| Prunus avium | Hainbuche | Sambucus nigra |
| Salix caprea | Schwedde | Viburnum opulus |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Gewöhnlicher Schneeball |
- 5.9 Entwicklung von Auswäld durch Anpflanzung (F8)
- Die Flächen F8 sind im übrigen Bereich mit Ausgehölzen und auf den offenen Flächen mit Gehölzen frischer Standorte in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Laubbäum mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80 - 100 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abwechselnd in der Zeit vom 01. November bis 15. März durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:
- | Bäume 1. Ordnung: | Bergahorn | Sträucher: |
|--------------------|--------------|-------------------------|
| Fraxinus excelsior | Eiche | Cornus anglica |
| Prunus avium | Schwedde | Cornus avellana |
| Ulmus minor | Feldweide | Crataegus spec. |
| Ulmus laevis | Flatterweide | Euonymus europaeus |
| Bäume 2. Ordnung: | Feldahorn | Lonicera xylosteum |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Rosa canina |
| Prunus avium | Hainbuche | Rosa rugosa |
| Salix caprea | Schwedde | Sambucus nigra |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Viburnum opulus |
| | | Gewöhnlicher Schneeball |
- 5.10 Entwicklung von Auswäld durch Sukzession und Einzelbaumpflanzung (F9)
- Die Flächen F9 sind durch Sukzession zum Auswäld zu entwickeln. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist auf der Durchführung von Schutzmaßnahmen in den Randbereichen zu beschränken. Auf 6 Teilflächen mit einer jeweiligen Größe von ca. 100 m² sind Muldenbereiche mit einer Tiefe von ca. 30 cm anzulegen; die Funktionen als Laubbäume für Anpflanzen übernehmen sollen. Ergänzend sind außerhalb dieser Muldenbereiche Laubbäume zur Entwicklung einer Hartboiszone zu pflanzen. Empfohlene Bäume:
- | Bäume 1. Ordnung: | Bergahorn | Sträucher: |
|--------------------|--------------|-------------------------|
| Fraxinus excelsior | Eiche | Cornus anglica |
| Prunus avium | Schwedde | Cornus avellana |
| Ulmus minor | Feldweide | Crataegus spec. |
| Ulmus laevis | Flatterweide | Euonymus europaeus |
| Bäume 2. Ordnung: | Feldahorn | Lonicera xylosteum |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Rosa canina |
| Prunus avium | Hainbuche | Rosa rugosa |
| Salix caprea | Schwedde | Sambucus nigra |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Viburnum opulus |
| | | Gewöhnlicher Schneeball |
6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 UND NR. 25 § BAUGB I.V.M. § 9 (14) BAUGB
- 6.1 Zuordnung
- Das Eingreifen in Natur und Landschaft im Bereich der Gewerbebetriebsflächen werden die Maßnahmen F1-F7 in einer Größenordnung von 3,84 ha zugeordnet.
- Hinweis:
- Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen F8-F10 in einer Größenordnung von 0,96 ha sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen.
7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB
- 7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubbäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Stammdurchmesser von 10 - 12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abwechselnd in der Zeit vom 01. November bis 15. März durchzuführen. Geeignete heimische Arten siehe Festsetzung A.5.8.
8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB
- 8.1 Erhalt standortgerechter Gehölze
- Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine entsprechende Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- B) Festsetzungen gem. § 81 HBO**
1. Fassadengestaltung
- Die Fassaden sind nach Abstimmung mit der Stadt (Bauamt) in Abständen von max. 20 m mit anstrichlichen Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenrinnen, Rankgerüste).
2. Gestaltung der Grundstücksflächen
- Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überbauung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind als Grünfläche anzulegen und zu mindestens 80 % mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² für einen Strauch bzw. eine Kletterpflanze 2 m².
3. Gestaltung der Stellplätze
- Stellplätze auf den Grundstücken dürfen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden, sondern müssen über eine max. 6,0 m breite oder zwei jeweils maximal 3,0 m breite Grundstückszufahrten erschlossen werden.
4. Verbeianlagen
- Verbeianlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bezugsfläche sind alle hier festgesetzten Gewerbegebiete.
- Verbeianlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht übertreten. Bei Verlegung auf freistehenden Gebäuden darf die oberste Verbeianlage eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Verbeianlagen dürfen eine Gesamthöhe von 15 m über dem mittleren Gelände nicht überschreiten. Solche Verbeianlagen müssen bündelweise sein.
- Folgende Verbeianlagen sind nicht zulässig:
- Verbeianlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
 - Verbeianlagen auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Die Verbeianlagen müssen so angebracht werden, dass keine Blendung oder Ablenkung des fahrenden Verkehrs auf den klassifizierten Straßen erfolgt. Die Farbgestaltung muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen und Wegweiser gleicht.
- C) FESTSETZUNGEN GEM. § 42 (3) HWG**
1. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Für das Oberflächenwasser der Dächern ist eine Rückhaltmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 m³ in Form von unterirdischen Zisternen oder offenen Becken herzustellen. Der Überlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden.
- D) HINWEISE**
1. Verwirklichung von Niederschlagswasser
- Gemäß § 42 (3) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
2. Bodeneinstülpung
- Solfern bei Erdarbeiten Bodeneinstülpungen bekannt werden, ist dies dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalerschutzhelfer unverzüglich anzuzeigen. Die Begleit der Erdarbeiten und Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalerschutzhelfer zur Begleitung der Maßnahmen mitzuziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 25.03.2004	Bürgerbeteiligung gem. § 1 (1) BauGB	am 14.08.2003
bekanntgemacht	am	bekanntgemacht	am 13.08.2003
Beteiligung der Träger off. Belange gem. § 4 BauGB	am	am	
1. Entwurfsbeschluss (Entwurfbeschluss)	am 24.02.2006	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 21.04.2006
2. Entwurfsbeschluss (Entwurfbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 04.03.2006
3. Entwurfsbeschluss (Entwurfbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am
4. Entwurfsbeschluss (Entwurfbeschluss)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am
Satzungsbeschluss	am 29.06.2006	Bestätigung der Verfahrensvermerke	

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

entfällt

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.07.2006

restraftrag ab 09.07.2006

Stadtbauamt Windecken

Stadt Nidderau
Bebauungsplan "Bücherweg II"
ST Windecken

Planungsbüro Koch
Dipl.-Ing. Rainer Koch
1884600-08151
Alte Dammstr. 4, 95614 Althausen
www.pkbk.de

Dipl.-Ing. Rainer Koch
1884600-08151
Alte Dammstr. 4, 95614 Althausen
www.pkbk.de

geprüft: 03.07.2006, J. Flacke
Stand der ALR: 06.07.2004, 30.05.2009 (letzte Ausgabeflächen)
Datum: bew2254.dwg

Erstellt mit: AutoCAD
Gezeichnet: J. Flacke

16.05.04 03.07.04 09.04.04
16.05.04 03.07.04 09.04.04
16.05.04 03.07.04 09.04.04