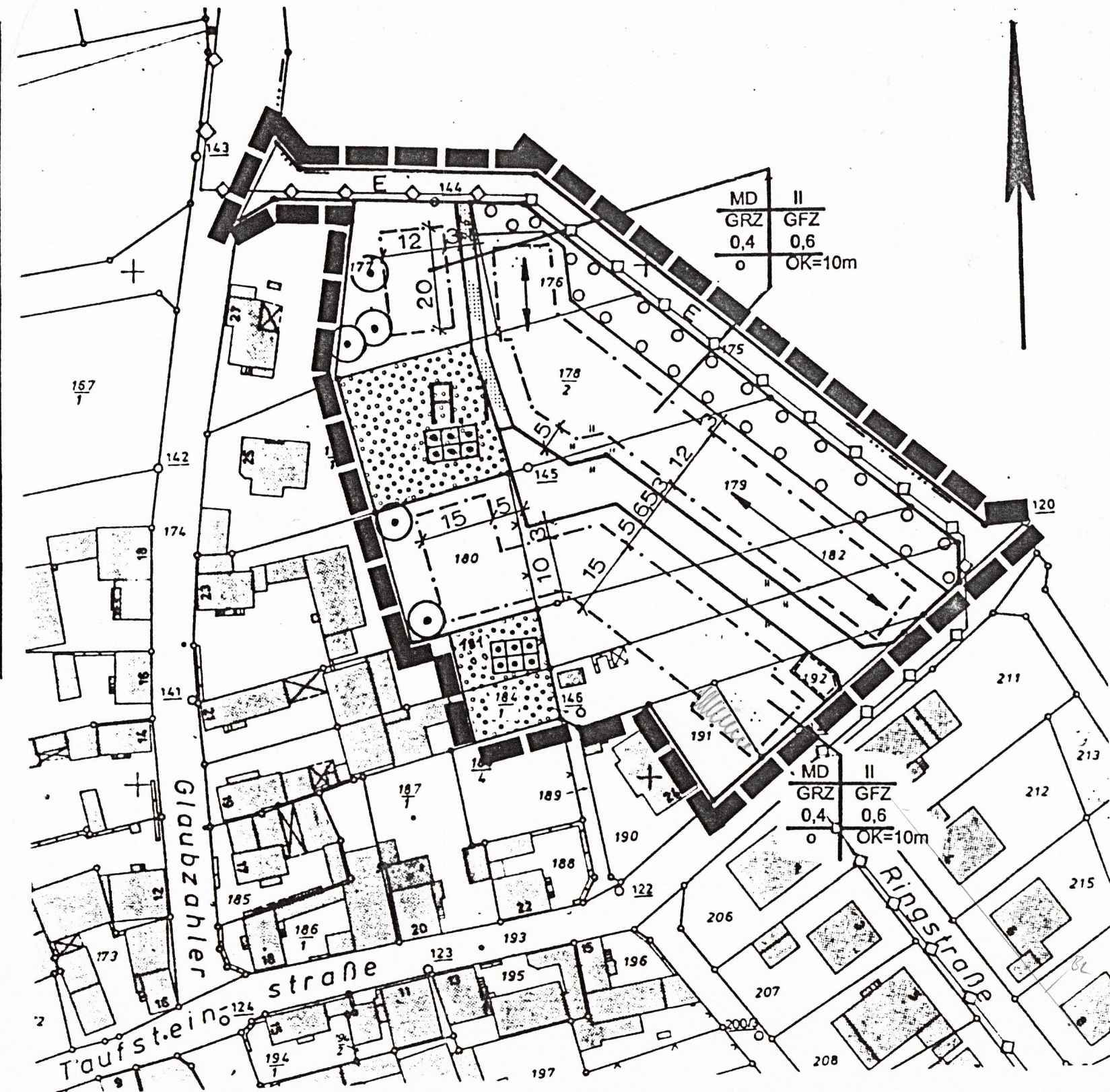
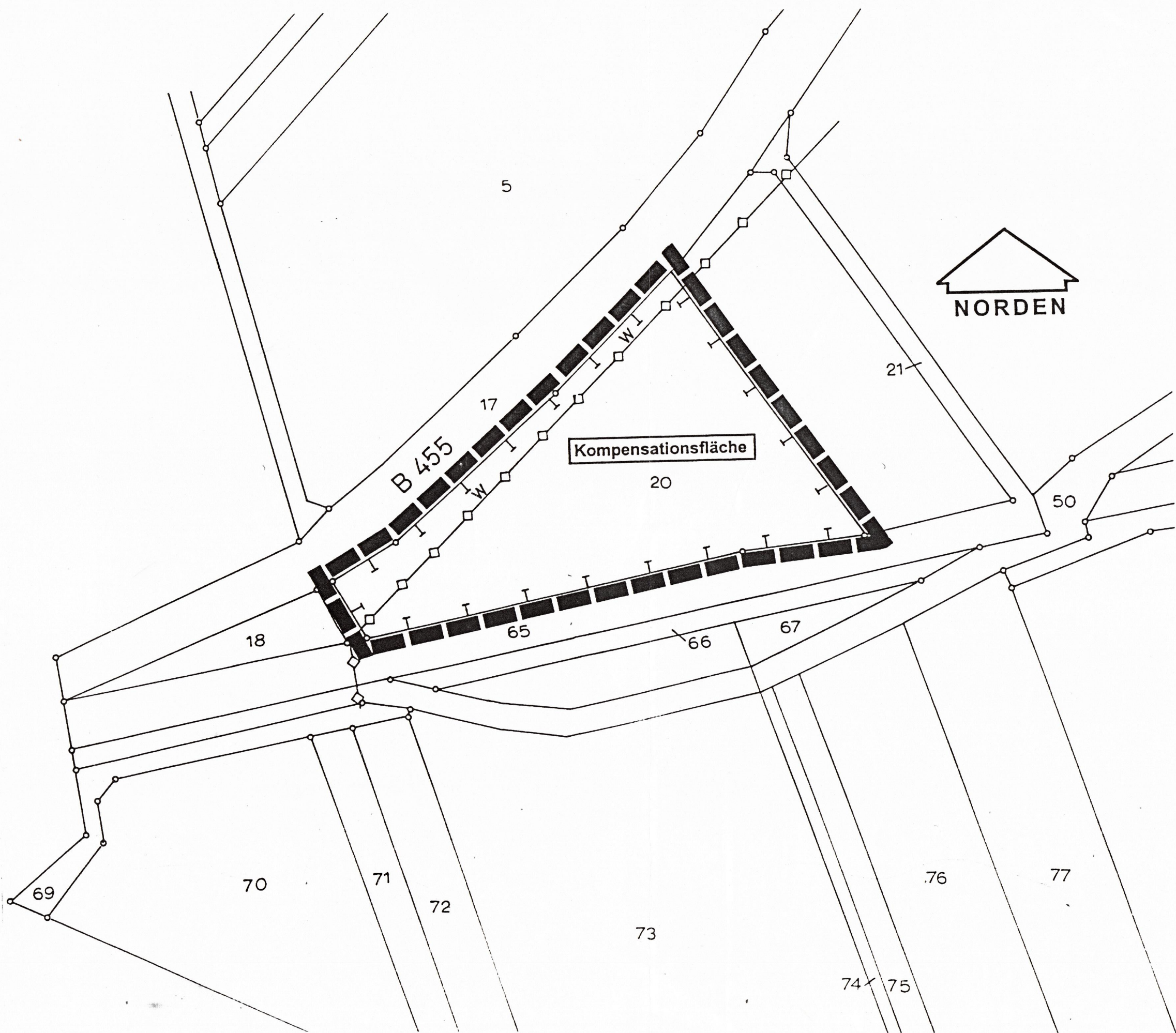


| BESTAND :<br>GEBÄUDE; GRENZEN; SONSTIGES |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
|                                          | Öffentliches Gebäude |
|                                          | Hausnummer           |
|                                          | Wohngebäude          |
|                                          | Durchfahrt           |
|                                          | Nebengebäude         |
|                                          | Flurgrenze           |
|                                          | Gemarkungsgrenze     |
|                                          | Mauer                |
|                                          | Flurstücksgrenze     |
|                                          | Bezeichnung der Flur |
|                                          | Flurstücksnummer     |
|                                          | Wiese                |
|                                          | Garten               |



KB 1597/96  
GEMARKUNG Borsdorf  
FLUR 1  
MAßSTAB 1:1000  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Büdingen, 21.5.96  
Der Landrat des Wetteraukreises  
-Katasteramt-  
Im Auftrag



RECHTSGRUNDLAGEN  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

## 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

OK Gebäudehöhe (talseitige Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zur Oberkante Dacheindeckung)

### 1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verbindliche Hauptfirstrichtung

### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsberuhigte Mischfläche

Fußweg (z.T. als Grasweg ausgeblendet)

Gemeinschaftsanlage : Standfläche für Müllbehälter

### 1.5 GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche

Garten

### 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25 a BauGB

Zu erhaltene Bäume

### 1.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdische Fernwasserleitung

unterirdisches 20 kV Kabel vorh.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

### 2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.1.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenhäusern in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

### 2.2 Gem. § 19 (4) BauNVO

2.2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

### 2.3 Gem. § 23 (5) BauNVO

2.3.1 Auf den am Ortsrand nordöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.4.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weimasschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.4.3 Gebäudefassaden sind mindestens zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit der Anbringung von Kletterhilfen zu begrünen. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfdm zu pflanzen.

2.4.4 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mit mind. 30 % Baum- und

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I.V.m. § 9 (4) BauGB

3.1 Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig.

3.2 Es sind nur dunkle, d.h. braune, rotbraune oder graue Dacheindeckungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten.

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE

4.1 Wenn bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

4.3 Sollte bei der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

4.4 Der Planbereich liegt in den Zonen IV qualitativ und D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Weiterhin fällt der Geltungsbereich in die Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der OVAG im Raum Kohlen-Orbes. Die entsprechenden Schutzverordnungen sind zu beachten.

4.5 Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und sind eventuell vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.

4.6 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAftastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

4.7 Auf mögliche Munitions- und Bombenabwurfbelastungen aus dem 2. Weltkrieg ist hinzuweisen.

4.8 In nicht absehbarer Zukunft können durch die Ausweisung eines benachbarten Gewerbegebietes Immissionen auf das Plangebiet einwirken (Konfliktbewältigung obliegt dem dortigen Bebauungsplan).

## 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

### 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :  
Alexander Lukas  
Bismarckapfel  
Bittenfelder Sämling  
Blenheimer  
Brauner Matapfel  
Brettacher  
Dicker vom Hunsrück  
Gelber Richard  
Gloster  
Gewürzloiken (Renette)  
Herrenapfel  
Haugapfel  
Jakob Leibel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Muskatrenette  
Ontario  
Oldenburger  
Orleans Renette  
Rheinischer Winterapfel  
Roter von Boskoop  
Rote Sternrenette  
Schafsnase  
Schöne aus Nordhausen  
Winterrambour

Birnen :  
Gute Luise  
Gute Luise  
Graue Jagdbirne  
Grüne Jagdbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen :  
Bühlers Frühzwetschge  
Ortenauer Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen :  
Bühlers rote Knorpelkirsche  
Frühe rote Meckenheimer  
Große Prinzessin  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Typ Diemitz  
Schneiders späte Knorpelkirsche

### 5.2 Bäume :

Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus robur  
Quercus coccinea  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllo  
Ulmus glabra  
Davidia involuta var.  
Vilmoriniana  
Gleditsia triacanthos  
Robinia pseudacacia  
Acer platanoides „Globosum“  
Malus floribunda  
Aesculus hippocastanum  
„Globosum“  
Prunus sp. z.B. „Autumnalis“

- Bergahorn  
- Birke  
- Hainbuche  
- Rotbuche  
- Esche  
- Vogelkirsche  
- Stieleiche  
- Scharlach-Eiche  
- Mehlbeere  
- Eberesche  
- Speierling  
- Winterlinde  
- Sommerlinde  
- Bergulme  
- Taschentuchbaum

Gold-Gleditschie  
Kugel-Scheinakazie  
Kugel-Ahorn

Zierapfel  
Kugel-Rotkastanie  
Japanische Zierkirsche

### 5.3 Sträucher :

Acer campestre  
Amelanchier ovalis  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina

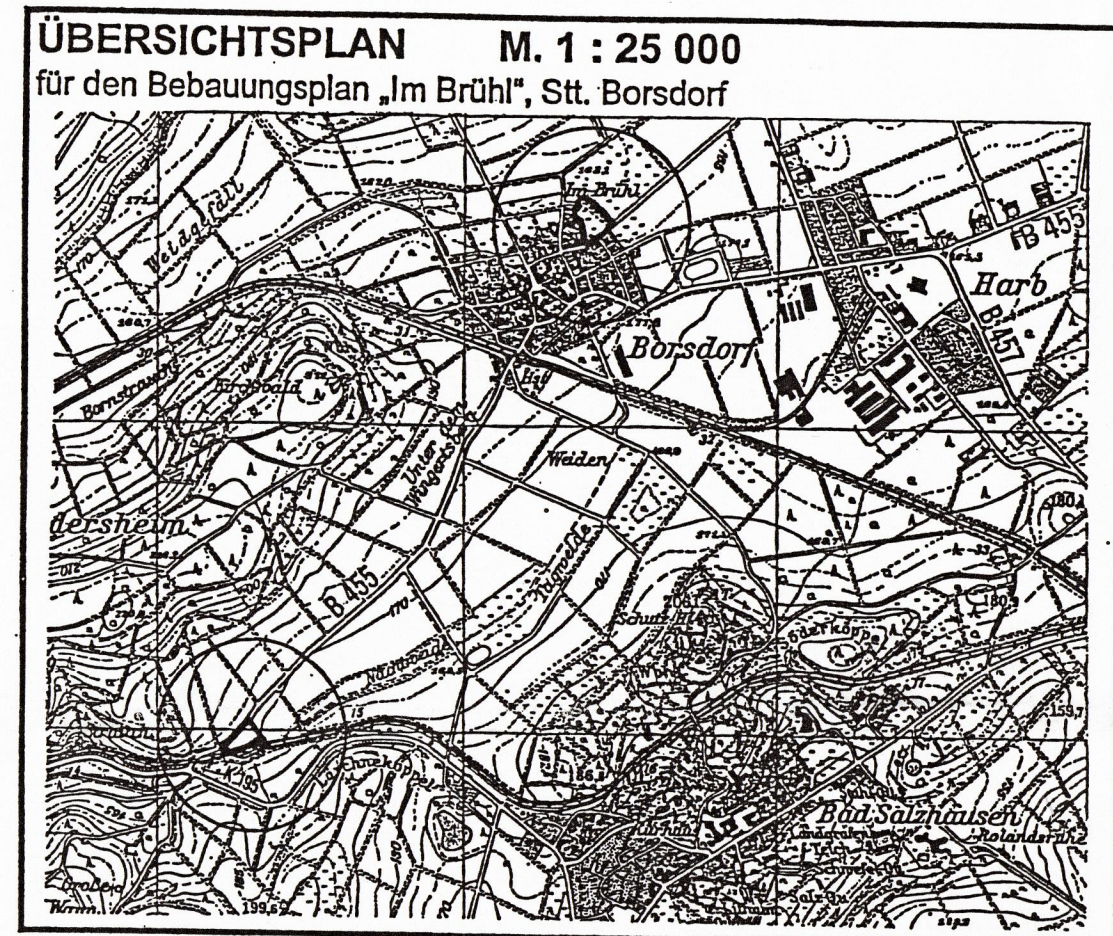
- Feldahorn  
- Felsenbirne  
- Gemeiner Sauerdom  
- Kornelkirsche  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuß  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Zweigriffeliger Weißdorn  
- Pfaffenhütchen  
- Liguster  
- Gemeine Heckenkirsche  
- Schlehe  
- Hundsrose  
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)  
- Kreuzdorn  
- Faulbaum  
- Brombeere, Himbeere  
- Salweide  
- Schwarzer Holunder  
- Gewöhnlicher Schneeball

### 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus quinquefolia  
Vitis vinifera

- Waldrebe  
- Efeu  
- Hopfen  
- Jänelgerleiber  
- Selbstkletternder Wein  
- Weinrebe

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Aufstellung des Planes durch die Stadtvertretung beschlossen am 14.07.1998

Bürgermeisterin

BÜRGERBETEILIGUNG  
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Ortsbeiratsitzung vom 17.09.1997

Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG  
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 01.04.1998 bis 02.10.1998 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 22.08.1998 vollendet.

Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 18.05.1999 von der Stadtvertretung beschlossen.

Bürgermeisterin

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Genehmigt  
am 20. Dezember 1999  
AZ: 32-2-61d 04/01 - B3 -  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag

Bürgermeisterin

STADT NIDDA  
STADTTEIL BORSDDRF

BEBAUUNGSPLAN  
"IM BRÜHL"

PLANUNGSSTAND: Mai 1997, März 1998, August 1998, Februar 1999

PLANUNGSBÜRO DAMM  
INHABER M. HEGEMANN

35633 LAHNAU-DORLAR  
AM RÖMERLAGER 4  
TEL.: 06441 - 65006-0  
FAX: 06441 - 65006-29