

Kreis Wetteraukreis
Gemeinde NIDDA
Gemarkung KOHDEN
Flur 1

LAGE- und HÖHENPLAN

Ausgefertigt nach den Katasterunterlagen und einer topographischen Aufnahme vom Mai 1985
 Maßstab 1:500
 Hergestellt durch teilweise Vergrößerung und Montage von Katasterkarten F 2018/85
 Büdingen, den 17. Juli 1985
 Der Landrat des Wetteraukreises
 - Katasteramt -
 im Auftrag

Die Höhenangaben beziehen sich auf NN

= Hecken ○ = Bäume

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundstücksgrenze vorh.
- Grundstücksgrenze gepl.
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche (im Wohngebiet) } § 9(1)2 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche (im Mischgebiet)
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude mit verbindliche Firstrichtung } § 9(1)2 BauGB
- geplante Straßen- u. Wegengrenzen (öffentl. Verkehrsflächen) } § 9(1)11
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 1 Bauweise, 0=offen, g=geschlossen
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 3 Zahl der Vollgeschosse
- 4 GRZ
- 5 GFZ (§ 9(1)12 BauGB)
- Einzelhäuser, Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§ 9(1)2)
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 9(1)2)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)
- zu erhaltende Bäume zu pflanzende Obstbäume (Hochstämme) } (§ 9(1)25 BauGB)
- Ö Öffentliches Grün (§ 9(1)15 BauGB)
- Trafostation

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUG

- 101 Gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr als 2 Wohnungen in Form von Einzel- u. Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig
- 102 Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten. Nur bei unzumutbaren Nachteilen für die Bewohner von baulichen Anlagen, dürfen Bäume auf Antrag beseitigt werden. (§ 9(1)25)
- 103 Die vorhandene Randbepflanzung im Osten u. Norden ist zu erhalten u. durch standortgerechte Laubbäume u. Sträucher zu ergänzen (§ 9(1)25)
- 104 Zur Verminderung der sich durch die Bebauung ergebenden Bodenversiegelung u. verstärktem Wasserabfluß, sind Dachrinnen entweder an Sicherungen anzuschließen, oder Regenwasserzisternen zu bauen. Um jedoch eine übermäßige Vernässung des Bodens zu vermeiden, erhalten sowohl Zisternen wie auch Sicherungen einen Überlauf mit Anschluß an den Kanal. (§ 9(1)20)
- 105 Mindestens 8/10 der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit im Plan dargestellt, sind die entsprechenden Bäume zu pflanzen. (§ 9(1)25)
- 106 Mindestens eine Breitseite der Gebäude ist mit immergrünen Rankern oder Glimmern zu begrünen. (§ 9(1)25)
- 107 Garagen sind ebenfalls an 3 Seiten einzugrünen und sofern Flachdächer vorgesehen, sind auch diese zu begrünen. (§ 9(1)25)
- 108 Vorplätze vor den Garagen sind entweder als wassergabundene Decken oder mit Rasengittersteinen auszuführen, damit eine vollkommene Versiegelung vermieden wird. (§ 9(1)20)
- 109 Pro Grundstück sind mindestens 2 halb- oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9(1)25)

NACHRICHTLICH

Der Planbereich liegt in den Zonen IV u. D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen von Bad Salzhausen u. Zone III des Wasserschutzgebietes der OVAG. Die Richtlinien für Schutzgebiete sind zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes darf nur Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) versickert werden. Zulässig sind Mulden- und Rigolenversickerung. Einer Schachtversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 (StAnz. 10/1999, S. 709) enthalten.

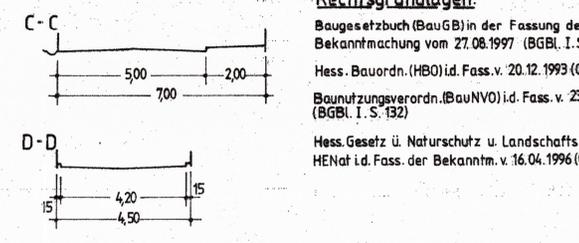
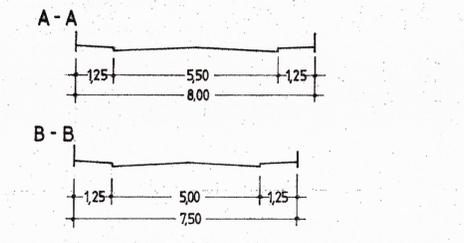
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

HINWEISE

Sollten Untergrundverhältnisse auf Hohlräume schließen lassen, so sind diese zu verfüllen und zu verdichten, sowie bei der Gründung von Bauwerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Zur Anlage von Gärten wird auf das Buch „Der naturnahe Garten“ und die „Kompostfibel“ hingewiesen.

STRASSENQUERPROFILE M=1:100



Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
 Hess. Bauordn. (HBO) id. Fass. v. 20.12.1993 (GVBl. II. S. 360)
 BauNutzungsverordn. (BauNVO) id. Fass. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
 Hess. Gesetz ü. Naturschutz u. Landschaftspflege
 HENat id. Fass. der Bekanntm. v. 16.04.1996 (GVBl. I. S. 145)

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN NACH HBO

- 201 Im gesamten Baugebiet werden als Dachform das Satteldach u. das Walmdach zugelassen.
- 202 Ein Kniestock bis 80 cm (außen gemessen) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- 203 Die Dachneigung darf 45° alter Teilung nicht überschreiten. Die Dachdeckung muß in roten oder rotbraunen Ziegeln erfolgen.
- 204 Die Straßeneinfriedigungen bis zu max. 1,30m Höhe sind in Holz oder Hecken auszuführen. Sie müssen ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf errichtet werden. Massive Pfeiler sind lediglich auf Ecken, Türen u. Tore zu beschränken. Soweit möglich, sollte auf eine Einfriedigung nach der Straße hin ganz verzichtet werden.
- 205 Der vor der Garage zu schaffende Vorplatz darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch Einzäunung abgegrenzt werden, sondern muß jederzeit unbehindert befahrbar sein. Im Sinne der Stellplatzrichtlinien gelten Vorplatz u. dazugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.

Aufstellungsbeschluss ANGEKÜNDIGT DURCH BESCHL. DER STV. VERS. AM 06. März 2001... 21. März 2002 hüll BÜRGERMEISTERIN	Bürgerbeteiligung DURCH ÖFFENTL. AUSLEGUNG VOM 16.07.01. BIS 20.07.01. 21. März 2002 hüll BÜRGERMEISTERIN	Offenlegung ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE PARALLEL VOM 23.07.01. BIS 31.08.01. ÖFFENTL. AUSGELEGT 21. März 2002 hüll BÜRGERMEISTERIN
Satzungsbeschluss GEN. § 16 BAUGB VON DER STV. VERS. BESCHLOSSEN AM 22. März 2002... 21. März 2002 hüll BÜRGERMEISTERIN	Amtl. Bekanntmachung AM 23. März 2002... ÖFFENTL. BEKANNT GEMACHT 21. März 2002 hüll BÜRGERMEISTERIN	

STADT NIDDA
 BEBAUUNGS- U. LANDSCHAFTSPLAN Nr. K 5.1
OBER DER STEINGASSE
 1. ÄNDERUNG
 IM STADTEIL KOHDEN
 MASST. 1:500
 Änderungsstand: JULI 1987, DEZ. 1988, MAI 2001, JAN. 2002
 Stadtbauamt Nidda