RT

1. Verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BBauG. § 9 (1)

1.1 Im südlichen Bebauungsbereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen sowohl hang- als auch talseitig Pflanzstreifen anzulegen (Rundumbepflanzung). Die Pflanzstreifen sollen wie folgt aufgebaut sein:

a) Südrichtung
Zwei Pflanzstreifen (wie unten, Bäume erster Ordnung versetzt)

b) Südostrichtung
Bäume erster Ordnung (zum Beispiel Spitzahorn, Bergulme, Eiche, Sommerlinde, Vogelkirsche) im Abstand von ca. 10 - 15 m. Im Zwischenraum ein Baum zweiter Ordnung (zum Beispiel Feldahorn, Roterle) und Sträucher. Alle Bäume und Pflanzen müssen heimisch und standortgerecht sein.

c) Bei der Bepflanzung mit Nadelbäumen sind Kiefern zu verwenden.

1.2 Die Firstrichtung muß parallel zum Hang verlaufen, Giebel zur Talseite sind nicht zulässig.

2. Verbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der ~~HBO § 118~~

2.1 Im gesamten Baugebiet ist als Dachform das Satteldach zugelassen.

2.2 Die Dachneigung darf 38° alter Teilung nicht überschreiten.

2.3 Mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. Bepflanzungspläne sind zusammen mit den Freiflächengestaltungsplänen beim Bauantrag mit vorzulegen.

2.4 Straßeneinfriedigung Gesamthöhe: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,50 m

Art: Hecken
Einfriedigungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken.

2.5 Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2.6 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 und dazugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.

2.7 Stellflächen für Pkw dürfen nicht direkt an der Bebauungsplangrenzung zum Außenbereich ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die Südost- und Südrichtung. Die Stellflächen sind durch Grünzonen zu unterteilen.

2.8 Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

2.9 Die unter Ziffer genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalanschluß des Grundstückes entwässert werden.

2.1 Im gesamten Baugebiet ist als Dachform das Satteldach zugelassen.

2.2 Die Dachneigung darf 38° alter Teilung nicht überschreiten.

2.3 Mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. Bepflanzungspläne sind zusammen mit den Freiflächengestaltungsplänen beim Bauantrag mit vorzulegen.

2.4 Straßeneinfriedigung Gesamthöhe: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,50 m

Art: Hecken
Einfriedigungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken.

2.5 Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2.6 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 und dazugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.

2.7 Stellflächen für Pkw dürfen nicht direkt an der Bebauungsplangrenzung zum Außenbereich ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die Südost- und Südrichtung. Die Stellflächen sind durch Grünzonen zu unterteilen.

2.8 Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

2.9 Die unter Ziffer genannten Flächen dürfen nur über den privaten Kanalanschluß des Grundstückes entwässert werden.

2.10 Eine bauliche Anlage darf die Kuppe des Hanges in keinem Punkte erreichen. Als obere Grenze gilt die Höhenlinie 165,00 m.

2.11 Metallfassaden und Konstruktionen mit Außenwirkung sind im südlichen Bereich nicht zu verwenden.

2.12 Die Dachformen sind vor Einreichen des Bauantrages mit Stadt und Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich abzuklären. Flachdächer sind unzulässig.

2.13 Dacheindeckungen haben in dunkler Farbe zu erfolgen.

2.14 Großflächige Fensterflächen sind geeignet zu untergliedern und dürfen keine Blendwirkung nach außen hervorrufen.

2.15 Schornsteine müssen inveliert sein.

2.16 Fahnenstangen sind nicht zulässig.

2.17 Werbeanlagen dürfen im Ortsbild nicht dominieren. Grelle Farben (Leuchtfarben) und Farbbänder sind nicht zulässig.

3. Ausnahmen von den laufenden Nr. 2.1 - 2.2 der textlichen Festsetzungen auf dem Plan sind nur dann zulässig, wenn über die Möglichkeit einer solchen Ausnahme Einvernehmen zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Nidda besteht (§ 118 HBO in Verbindung mit § 94 HBO).

4. Nachrichtlich

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste gefunden werden, so sind diese in unverändertem Zustand zu erhalten und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz- und Denkmalspflege -Abtlg. Vor- und Frühgeschichte- zu melden.

Das Gewerbegebiet liegt in der Trinkwasserschutzgebietzone III A. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.