

Bl. I S. 341) §1. in der Fassung vom 18. August 1976
(B.G.Bl. I S. 2256) und der Baunutzungsverordnung vom
26.6.1962 B.G.Bl. I S. 429 in der Fassung vom 15.9.77
B.G.Bl. I S. 1763

ORTLIC

Sonder

Besondere Festsetzungen

1. Die eingezeichneten Firstrichtungen sind bindend.
2. Dachneigungen: bei eingeschoss.
Bauweise 30°-45°
bei zweigeschoss.
Bauweise 12°-30°
3. Sattel- und Walmdächer sind verbindliche Dachformen
4. Stehen die Kellergeschosse talseitig mehr als 1,30 i.M. über dem vorhandenen Gelände frei, so ermäßigt sich die zulässige Geschosßzahl um 1 Vollgeschoß.
5. Die Höhe der gesamten Einfriedigung darf max. 4,10 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.
6. Der Verlauf der Einfriedigung muß ohne Absatz der Straßen- bzw. Geländehöhe erfolgen.
Nur an Grundstücksecken, Eingängen und Einfahrten sind massive Pfeiler zulässig.
7. Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück eine Garage oder ein Einstellplatz für PKW zu schaffen.
8. Die Garagen müssen hinter den Baugrenzen- bzw. Linien, jedoch mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
9. Im "WA" und im "WR" sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.

(S)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB / BauNVO

2.1.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO:

Je Grundstück ist maximal ein Doppelstellplatz bzw. ein Doppelcarport sowie eine Nebenanlage zur Unterbringung von Mülltonnen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baulinie/ Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Altlasten:

Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.3 Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen:

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft zu sichern. Ggfs. sind Sicherheitsabstände gemäß den einschlägigen Regelwerken bzw. diesbezüglichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachstellen einzuhalten.

3.4 Artenschutz:

Der Stadt Nidda liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

3.5 Umgang mit Niederschlagswasser:

Nach § 37(4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und die Nutzung von Dachwässern von Carports werden ausdrücklich empfohlen.

Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) ändert mit Erlangung der Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hellberg II“.

Alle sonstigen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und in vollem Umfang gültig !