

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)

Festsetzungen nach Bundesrecht

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschosflächenzahl definiert.

Unzulässige Nutzungen

Im „Reinen Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 3 (3) 1 und 2 werden ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In jedem Vorgarten ist ein Stellplatz mit einer Größe von maximal 3,0 m x 6,0 m ausnahmsweise zulässig. Die Zufahrt (Öffnung der Einfriedigung) zu diesem Stellplatz darf maximal 3,0 Meter breit sein. Die Stellplatzoberfläche muss in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden

Soweit Stellplätze in Umgrenzungen für Flächen von Stellplätzen im Bebauungsplan festgesetzt sind, dürfen diese nur in Rasenpflaster- oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 25% der Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste des Grünordnungsplans zu bepflanzen. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig. Max. 30% der Freiflächen dürfen befestigt werden. Die Flächen sind teilversiegelt anzulegen. Vollversiegelung ist auf den nicht überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht zulässig. Art und Umfang der Bepflanzung der Freiflächen sind in dem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Einschnitte und Dachaufbauten der Gebäude muss in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung nutzbar gemacht werden.

Das Fassungsvermögen soll 75 l pro Quadratmeter projizierter Dachfläche nicht unterschreiten.

Der Überlauf der Zisternen kann bei entsprechender Eignung des Untergrundes auch mit einer Sickeranlage als Mulden- oder Rigolenverschachtversickerungen kombiniert werden.

Zur Versickerung darf nur Niederschlagswasser gelangen, das nur von unverschmutzten Flächen stammt.

Schachtversickerungen sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG MASS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG



NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR REINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.35 GRUNDFLÄCHENZAHL
0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN

Ga GARAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

HAUPTFIRSTRICHTUNG

BAUWEISE



NUR EINZELHAUSER ZULASSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG



MAXIMAL 2 WOHNHEITEN PRO GRUNDSTÜCK



BAUGRENZE



GENEIGTE DACHFORM



VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



PARKPLATZ



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSSWEG

Zuordnung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 6 HeNatG

Die Fläche „Am Rechelshäuser Berg“ der Ersatzmaßnahme – in der Gemarkung Unterschmitteln, Flur 5, Flurstücke Nr. 7, 38, und 41 sowie 27 tw, und Gemarkung Oberschmitteln, Flur 5, Flurstück Nr. 1 – ist zu Zwecken des Arten- und Naturschutzes zu entwickeln.

Die Ersatzmaßnahme ist dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Klingelfeld, 1. Änderung“ für den Bereich „Die Rainwiese“ zugeordnet.

Die Entwicklungsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan erläutert. Die Teilfläche wird als Ersatzmaßnahme für den mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriff gemäß § 6 HeNatG gewertet.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB

Maßnahme 1: Heckenpflanzung
Am südlichen Ortsrand ist auf ca. 800 qm eine 5 m breite Heckenpflanzung aus heimisch, standortgerechten Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzliste des GOP anzulegen.

Maßnahme 2: Heckenpflanzung
Am östlichen Ortsrand ist auf ca. 270 qm eine 3 m breite Heckenpflanzung aus heimisch, standortgerechten Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzliste des GOP anzulegen.

Maßnahme 3
An den mit 0 gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung von 43 großkrönigen Laubbäumen oder Obsthochstämmen mit einer Mindestgröße von 12-14 cm Stammumfang bei Pflanzung vorzunehmen. Die erforderlichen Baumscheiben für Straßenbäume dürfen 4 qm nicht unterschreiten. Die Straßenbäume sind durch entsprechende Einrichtungen vor Beschädigung zu schützen.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen nach § 9 (1) 25 ist spätestens der unmittelbarem Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Zur Verwendung geeignete Arten sind im Anhang zum Grünordnungsplan aufgeführt.

Versickerung

Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Die nicht begrünete, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Die Entwässerung der Wegeflächen und sonstigen nicht begrüneten Freiflächen hat möglichst in die angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen.

Straßenverkehrsflächen

Entlang der Straßen und Rad- und Fußwege sind Straßenbäume vorgesehen. Die erforderlichen Bauscheiben dürfen 4 qm nicht unterschreiten. Eine Unterpflanzung aus Bodendeckern oder bodendeckenden Sträuchern ist vorzusehen. In den Bereichen, in welchen Baumstandorte in Pflanzstreifen bzw. Pflanzflächen vorgesehen sind, sind neben Bodendeckern und bodendeckenden Sträuchern auch Sträucher und Solitärsträucher (50% der Fläche mit 0,5 Sträuchern pro qm).

Die Straßenbäume sind durch entsprechende Einrichtungen vor Beschädigungen zu schützen (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 118 (1) 5 HBO).

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

§ 9 (4) BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Erschließungsstrasse nicht eingesehen werden können. Mülltonnensammelplätze sind mit Strauchwerk dicht zu umplanzen.

Dachdeckung

Die Dachdeckung muß in kleinteiligem Material erfolgen, die Farbe der Deckung ist in rot- bis braunen Farbtönen herzustellen.

Gauben

Gauben sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss bereits das Dachgeschoss sein kann. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach sind keine Gauben zulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 2/3 der Hauslänge sein. Der Mindestabstand von den Ortsgängen muß 1,5 m betragen.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig, bei denen bereits das zweite Vollgeschoss bereits das Dachgeschoss ist. Die Kniestockhöhe darf 1,0 m gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante, Rohdecke und dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachdeckung nicht überschreiten. Kniestöcke, die durch Gebäuderücksprünge bedingt sind, wobei der Rücksprung weniger als 70% der Außenwandlänge betragen darf, sind zulässig.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, gemessen zwischen Hinterkante Erschließungsfläche und Oberkante/Obergeschosdecke (gemessen bis OK Rohdecke) im Mittel der Gebäudelänge darf

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
nicht übersteigen.

Abgrabungen/Aufschüttungen

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur geringfügig (max. 0,5 m) verändert werden. Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzuleichen.

Einfriedigungen

Grundstücksfreiflächen, die an freie Landschaft angrenzen, sind mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzufriedigen. Die Pflanzenauswahl muß der Waldmantelpflanzung entsprechen (§ 9 (1) 25b BauGB).

Für die straßenseitigen Einfriedigungen der Grundstücke sind zulässig:

- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 1,25 m
- Holzlatenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m
- Rasenkantsteine

Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind zulässig:

- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Zäune bis max. 1,50 m Höhe aus Maschendraht oder Holzlatenzäun. Maschendrahtzäune sind durch Heckenanpflanzungen oder Rank- und Kletterpflanzen zu verdecken.

Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind aneinander anzuleichen. Sie müssen die gleiche Hauptdachneigung und die gleiche Dachdeckung haben. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Nidda zulässig.

Hinweise

Fermeldeanlagen

Das Fermeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fermeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

Denkmalschutz

Nach § 20 DschG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Archäolog. Denkmalpflege oder der Archäolog. Denkmalpflege des Wetteraukreises alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Be- und Entwässerungsentwürfe zu erstellen, die einer Genehmigung nach § 44 HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen.

Versorgungstrassen

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie), ausgenommen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzensständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RSBB).

Oberbodensicherung und -schutz

Der Oberboden sowie kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Ausbau der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen.

Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrenzung wird empfohlen.

Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 19300 bindend. Desweiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

Grenzabstände

Bei vorgesehenen Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach §§ 44 und 46 des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III A – angrenzend an Zone II – eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe im Raum Kohden und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Die Wassergewinnungsanlagen müssen ausreichend vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbote) der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.3.1987 strengstens zu beachten.

Fernwasserleitung

Im südöstlichen Planbereich führen zwei Fernwasserleitungen (Rainrod-Kohden HW 300 und HW 400) durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei allen Baumaßnahmen und Baumpflanzungen in diesem Bereich sind die seitlichen Schutzabstände einzuhalten.

Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen des Straßenraumes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt, z.B. Na-Niederdruckampfen oder vergleichbare Lichtquellen.

Alltlasten

Nach dem vorliegenden Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis sind im v.g. Plangebiet keine Altablagerungen bekannt (Stand 12.2001).

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgesandte, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gemäß § 5 AltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Grundwasser

Durch die Lage des Plangebietes im Auebereich der Nidda und der Nähe zum Fassungsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kohden ist u.a. in Abhängigkeit der Fördermodalitäten der Brunnen mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die möglichen natürlichen Grundwasserstände können aufgrund extremer Nassjahre, Abschaltung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen stark schwanken. Damit bei der Planung baulicher Anlagen im Plangebiet die bodenmechanischen Voraussetzungen sowie die Grundwasserstände berücksichtigt werden können, wird die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens dringend empfohlen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, daß die Kellerdichtigkeit und Aufreißsicherheit gesichert sowie Schäden an den Gebäuden ausgeschlossen werden.

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM 11.10.2005

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE NACH § 2 (1) BAUGB BEKANNT GEMACHT AM 29.10.2005

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLAN UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 (2) BAUGB AM 11.10.2005

DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE NACH § 3 (2) BAUGB BEKANNT GEMACHT AM 29.10.2005

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE NACH § 3 (2) BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT VOM 31.10.2005 BIS 30.11.2005

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB ALS SATZUNG AM 13.06.2006

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE ENTSPR. § 10 BAUGB BEKANNT GEMACHT AM 24.06.2006

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRÄFTIG AM 24.06.2006

SEGEL UNTERSCHRIFT



Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG DES BBPL. US2 - IM KLINGELFELD

INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR STADTTEBAU TIEFBAU STRASSEN U. VERKEHRSPLANUNG

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG: STADTBAUAMT NIDDA SATZUNG

M.: 1:1000

Geschäftsbereich: Peter Kempel
Geschäftsbereich: Peter Kempel
Geschäftsbereich: Peter Kempel

AM SPORTFELD 12, 63579 NIDDA, TELEFON 06929 81177, TELEFAX 06929 81450
HOSPITALSTRASSE 8, 63450 HANAU 1, TELEFON 06181 24004, TELEFAX 06181 24044