

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Für das nördliche WA\*-Gebiet gilt diese Einschränkung nicht.

1.2 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In dem WA\*-Gebiet an der Kreisstraße sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In dem WA\*-Gebiet an der Kreisstraße ist für Aufenthaltsräume, auf den der Straße zugewandten Gebäudeselten, mindestens ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von R'w,rs = 35 dB sicherzustellen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

2.2 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

2.3 Die in dem Wohngebiet im Westen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB ist von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als mehrlagige Gehölzbeplantzung aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen gem. Pflanzliste anzulegen. Die in diesen Flächen bereits gepflanzten Gehölze sind langfristig zu sichern und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Bei den Anpflanzungen im Randbereich zu dem westlich angrenzenden Feldweg besteht die Pflicht zum Rückschnitt, um einen ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen.

2.4 Je angefangene 250 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein standortgerechter kleiner Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Eine Anpassung der Baumstandorte – aufgrund der Bebauung, der Leitungen, des Ausbaus der Verkehrsflächen usw. – ist unter Einhaltung der Mindestbeplantzung generell möglich.

2.5 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

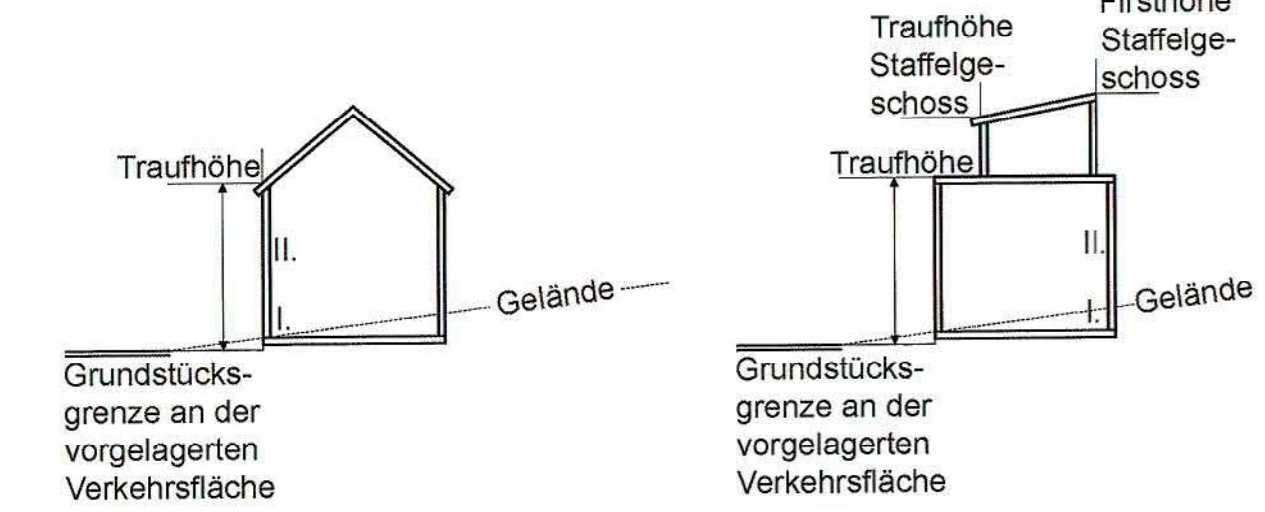
3. Festsetzungen gem. § 81 HOB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Im gesamten Plangebiet darf die Gebäude- bzw. Fassadenbreite höchstens 18 m betragen. Größere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

3.2 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) darf 6,50 m nicht überschreiten.

Bei einem Staffelgeschoss darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 10 m und die Firsthöhe (bei Pultdächern die obere Schnittlinie Außenwand Staffelgeschoss / Dachhaut) 11 m nicht überschreiten. Das Staffelgeschoss muss teilweise mindestens einen Rücksprung von 1 m aufweisen.

Die Höhen sind auf die Oberkante der anbaufähigen vorgelagerten Verkehrsfläche, gemessen an dieser Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, zu beziehen. Bei Eckgrundstücken gilt die tiefer gelegene Verkehrsfläche als Bezugspunkt. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.



3.3 Nebengebäude und Kleingaragen sind nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

3.4 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Im gesamten Plangebiet sind die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.5 Im gesamten Plangebiet ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Im gesamten Plangebiet sind die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.6 Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer ist lediglich in Rot- und Brauntönen sowie schiefergrau zulässig. Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden sind bis zu einer Neigung von 15° von dieser Festsatzung ausgenommen. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbgebung zu gestalten.

3.7 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.8 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und mit einer Bodentfreiheit von 10 cm zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken, transparente Holzäune, transparente Metalläune, begrünte Maschendrahtäune.

3.9 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umplanzen.

3.10 Private Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung, unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen.

3.11 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Außenbewässerung) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l/m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Eine dauerhafte Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Kellerbereiche neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserrecht ausgebildet werden. (§ 51 Abs. 3 HWG)

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Bei Beplantzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Auf die im Plangebiet vorhandenen 0,4 kV-Kabel sowie die in der Umgebung 20 kV-Anlagen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auch die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind zu berücksichtigen.

4.3 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III-9e 0237/11 (Staatsanzeiger 10/1999, S. 709) enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Nutzung der Stadt anzuzeigen ist und der Einbau eines separaten Wasserzählers für das Grauwasser erforderlich wird. Für das Grauwasser ist gemäß Satzung die Kanalgebühr zu entrichten.

4.4 Im Baugebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des Grundwasserstandes durchzuführen und ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder auftretende Vermäusungsschäden sind ausgeschlossen.

4.5 Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone I und quantitativen Heilquellenschutzzone D. Die Verbote und Gebote sind zu befolgen.

4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Funde und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

4.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlagern, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde mitgeteilt, dass sich aufgrund von Luftbildern kein begründeter Verdacht zum Auffinden von Bombenblindgängern ableiten lässt. Falls im Rahmen der Baumaßnahmen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.9 Die Stadt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

4.10 Aufgrund der Lärmemissionen die von der Kreisstraße ausgehen wird von Seiten der Stadt empfohlen, in dem direkt angrenzenden Baufenster (WA\*) die ruhebedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) und die Freibereiche / Terrassen nach Südwesten, zu der lärmabgewandten Seite hin, auszurichten. Dieser Hinweis ist im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz zu sehen.

4.11 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 241 ausgehenden Emissionen. Hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz werden keinerlei Forderungen von dem HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. dem Verkehrsamt als Straßenbausträger übernommen.

Dem Straßengelände der Kreisstraße dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden. Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen etc. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbausträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

4.12 In der Bauverbotszone an der K 241 dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, errichtet werden. Dies betrifft Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, - also auch die nach BauNVO innerhalb der zulässigen Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbotszone ist als nachträgliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

4.13 Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorstation erforderlich. Ein Standort für diese Versorgungsanlage ist im Bebauungsplan festgesetzt.

4.14 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Mitteilung des RP Darmstadt zum Teil von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert wird. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt. Bei der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Arten der Pflanzliste verbindlich. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung) - Straßenbäume sind mit \* gekennzeichnet, hierbei sind für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen: Acer platanoides (Spitzahorn) \*, Acer pseudoplatanus (Bergahorn) \*, Fagus sylvatica (Rotbuche) \*, Fraxinus excelsior (Esche) \*, Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) \*, Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) \*, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) \*

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) - Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem \* gekennzeichnet: Acer campestre (Feldahorn) \*, Alnus glutinosa (Schwarzalre), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) \*, Corylus avellana (Wild-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel) \*, Crataegus laevigata (Rudolphi) \*, Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Weißapfel) \*, Prunus avium (Vogelkirsche) \*, Prunus mahaleb (Steinweisel), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum) \*\*, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sorbus aria (Mehlbeere) \*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) \*, Sorbus domestica (Spielring), Sorbus torminalis (Elsbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) \*, Ligustrum vulgare (Liguster) \*\*, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) \*, Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) +

Große heimische Nadelbäume (Bäume I. Ordnung) Fichte (Picea abies), Weiß-Tanne (Abies alba), Lärche (Larix decidua), Zirbel-Kiefer (Pinus cembra), Berg-Kiefer (Pinus mugo), Kiefer oder Föhre (Pinus sylvestris). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

kleiner Nadelgehölze (Sträucher/Großsträucher): Eibe (Taxus baccata) \*\*, Wacholder (Juniperus communis). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc. - Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet. Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) \*\*, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungferntrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) \*\*, Clematis-Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Gelbblätter) \*, Polygonum auberti (Knüterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

Extensive Dachbegrünung: Extensive Dachbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

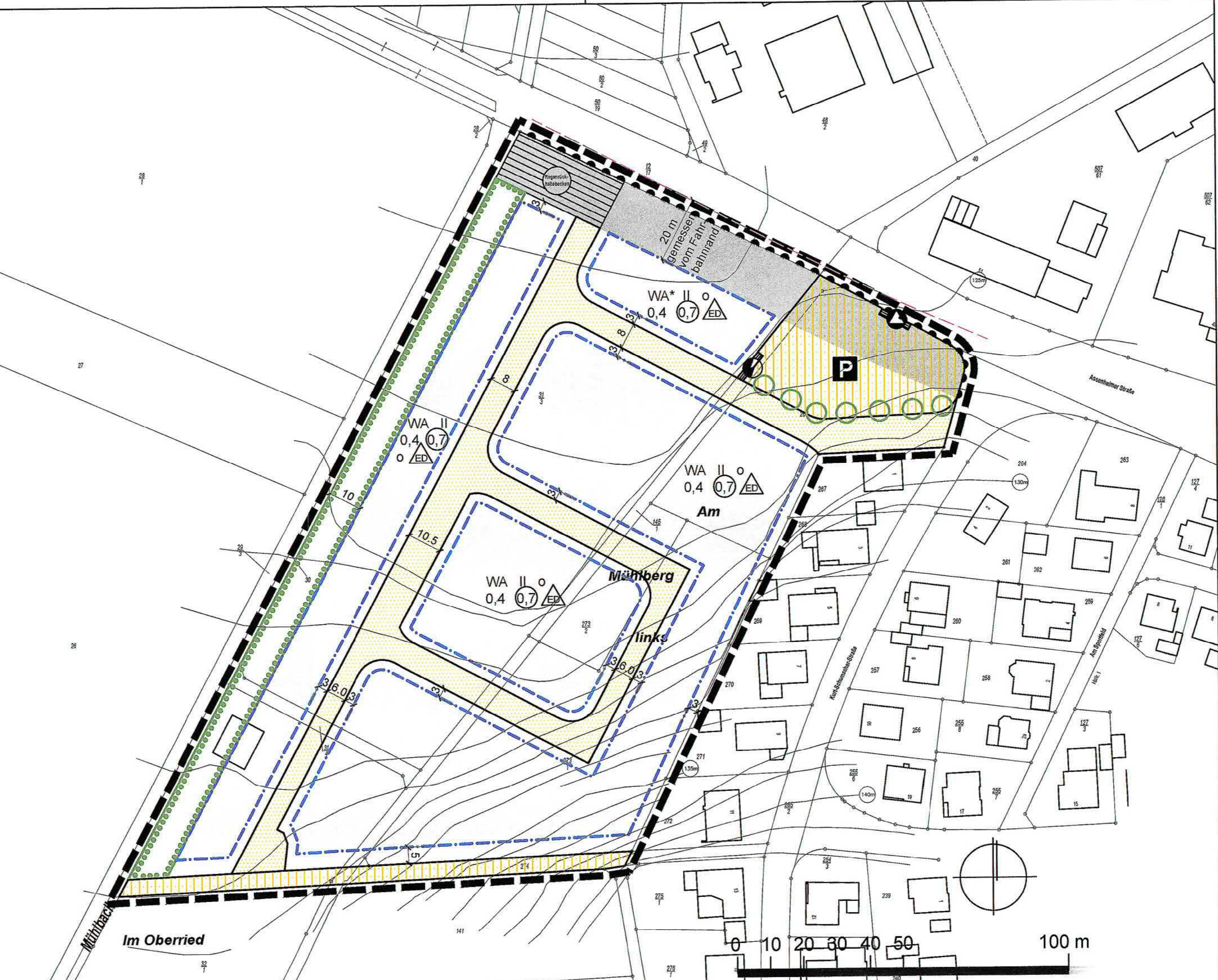
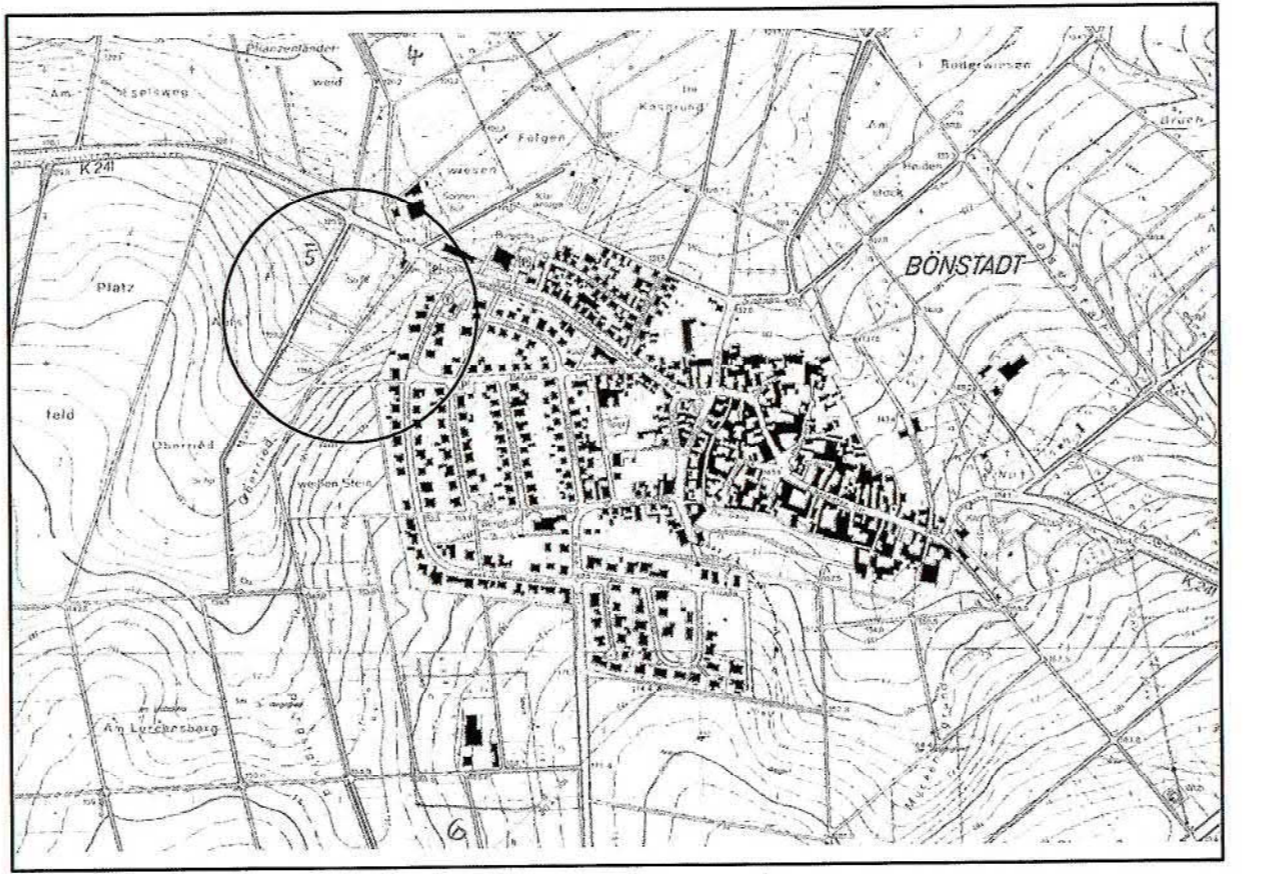
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Niddatal vom Vermessungsbüro Müller in Hanau, verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Übersicht Bönstadt



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2012.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Informationsabends am 25.02.2015.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und bis zum 07.04.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2015.

Der Beschluss wurde am 02.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Niddatal, den 06.10.2015 Siegel Bürgermeister

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2016

Niddatal, den 24.06.2015 Siegel Bürgermeister

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016

Niddatal, den 29.08.2016 Siegel Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2016

Niddatal, den 16.09.2016 Siegel Bürgermeister

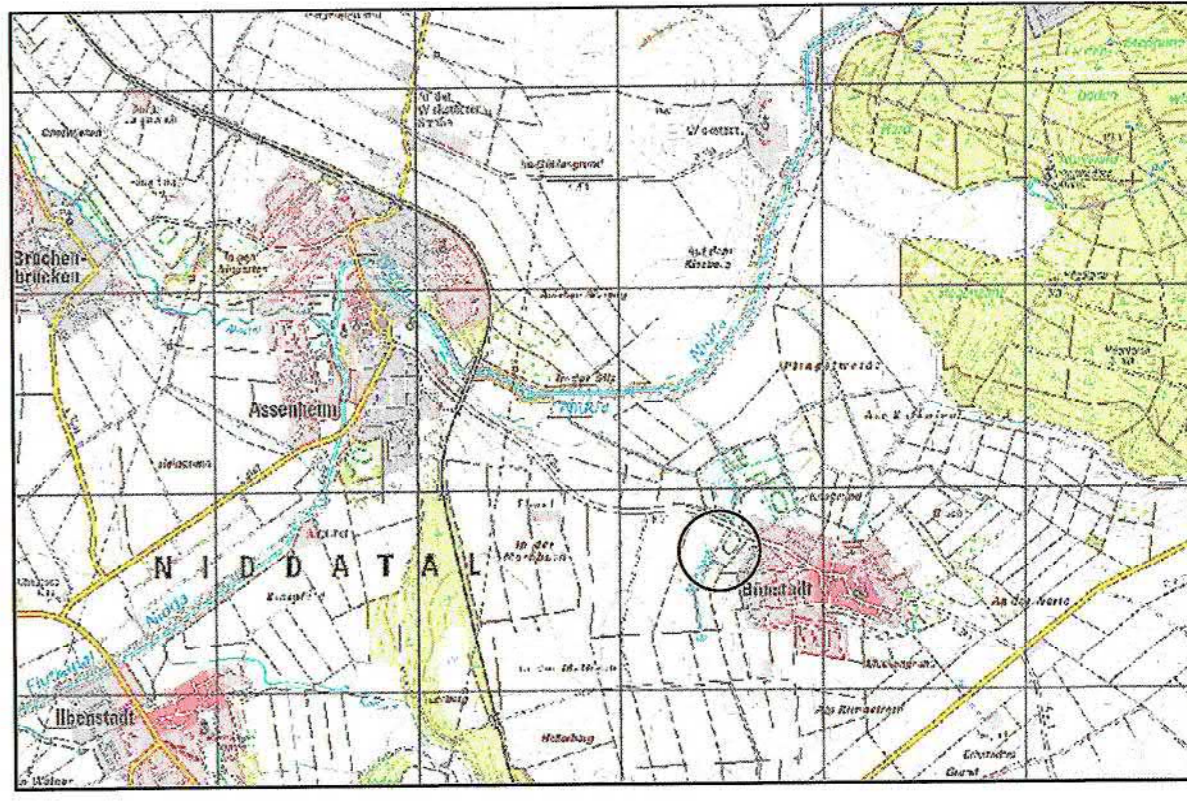
Der Beschluss wurde am 22.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Niddatal, den 30.09.2016 Siegel Bürgermeister

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for WA, WA\*, GZ, GRZ, II, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenze, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Bauverbotszone, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Fläche für Abfallbeseitigung, Fläche für Versorgungsanlagen, Fläche für Abwasserbeseitigung, Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, vorhandene Parzellengrenzen, vorhandenes Gebäude, Höhenlinie.

STADT NIDDATAL ST BÖNSTADT Bebauungsplan B 10 "Am Mühlbach" mit 1. Änderung



Hinweis: Die 1. Änderung ersetzt die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des am 2.10.2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans B 10 "Am Mühlbach". Die Begründung zu der Planung von 2015 behält neben der Begründung zur 1. Änderung für die nicht geänderten Inhalte ihre Gültigkeit.

Handwritten note: B 10 1. änd.