



# Stadt Niddatal

## Bebauungsplan I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße" - 2. Änderung



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
		Zahl der Vollgeschosse	max. Freisohöhe in m
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,4	4,5
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	4,5
WA3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	4,5

1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Bereiche des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig sind.

3) Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

4) Angabe in Meter über Oberkante der anhaltigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudeecke. Tiefergelegene Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Bei Pflanzflächen ist die niedrigere Höhe als Traufhöhe anzunehmen.

DXF-Datell vom 04.04.2005  
Gem.: Kreisstadt Niddatal  
Flur: 8

Erstellt durch:  
Prof. Dr. Hans-Hilmar Sittler  
Prof. Dr. Ingrid Schütz  
Prof. Dr. Werner Köhler  
Chemisch-technisches Vermessungsinstitut  
81769 Frankfurt am Main  
E-Mail: [vermessung@chemtech-vollmer.de](mailto:vermessung@chemtech-vollmer.de)  
Aktualisiert: 05.02.2009/BBUS

### PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung:  
Fußweg  
Öffentliche Parkfläche  
Wirtschaftsweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Wasser  
Zweckbestimmung: Elektrizität  
Flüssiggas  
Pumpwerk Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Grünanlage  
Spielplatz  
Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Entwicklung von Feldgehölzen  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Gebäude Bestand  
Maßangabe in Metern

**HINWEIS:**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 23.09.2005 wird durch die vorliegende 2. Änderung ersetzt.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO**

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile gerinorig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelfall nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.
- Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:  
Einzelhausgrundstücke 350 m<sup>2</sup>, Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m<sup>2</sup>.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Für je 4 Stellplätze bzw. Garagen ist ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (s. Vorschlagsliste A.4.).  
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wasserbedingene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen).  
Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz" ist eine flächendeckende Gehölzplantation mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen, wobei ein Baum pro 20 m<sup>2</sup> und ein Strauch pro 2 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen ist. Es gilt ein Düng- und Biozidverbot. Ein Rückschnitt der Gehölze ist alle 5 Jahre im Herbst durchzuführen. Die randlichen Staudenfluren sind alle 2 Jahre im September zu mähen. Das Schmit- und Mähgut ist abzuführen. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.  
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffen (Baubereiche, Verkehrsflächen) zugeordnet.  
Das verbleibende Defizit von 130.000 Biotopwertepunkten wird der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme "Auenprojekt Niederwiesen, Gemarkung Ilbenstadt" vom Okokonto der Stadt Niddatal zugeordnet.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (1 Baum / 20 m<sup>2</sup> + 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>). Die Pflanzarbeiten können für die Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten und Stellplätzen auf einer Breite von insgesamt max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Am Siedlungsrand ist die Bepflanzung durchgängig als zweireihige Gehölzplantation herzustellen. Vorschlagsliste:  
Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Obstgehölze als Hochstamm.  
Sträucher: Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenholzer (Sambucus racemosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzdorn (Prunus spinosa).  
Klettergehölze: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).  
Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen).

**B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Wal-, und Pfaltedächer zugelassen. Die Dachneigung wird auf 15-45° festgesetzt. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzutragen. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachraufe beträgt. Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbnuancen zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offene wirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen.  
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücksgrenzen entlang der Burg-Gräfenröder-Straße Einfriedungen in einer max. Höhe von 2 m zulässig.  
Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umplanzen.
- Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
In den Baugruben sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum / 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>).

**C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> ungedächter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserdicht ausgebaut werden.

**D. Hinweise und Empfehlungen**

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverläufe und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Versickerungsfähigkeit  
Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich werden überwiegend von Löss und Lösslehm gebildet. Der Untergrund ist als schwach durchlässig zu bezeichnen, so dass von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird.
- Verwertung von Niederschlagswasser  
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 1989 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-9a 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1998, S. 709) enthalten.
- Altlasten  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Alttablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, sind diese dem Fachamt für Mensch und Umwelt gemeldet und die zuständigen Behörden zu informieren.

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 24.09.2007 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 15 vom 11.04.2008.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 (2) Nr. 3 wurde die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 18.04.2008).

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.  
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 15 vom 11.04.2008.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 21.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008.  
Von einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße" am 11.08.2008 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal (Datum) 12.08.2008  
J.P. Herber (Unterschrift - Bürgermeister)

Niddatal (Datum) 08.09.2008  
J.P. Herber (Unterschrift - Bürgermeister)

**STADT NIDDATAL**

## Bebauungsplan I 8

### "Burg-Gräfenröder-Straße" - 2. Änderung

Maßstab: 1:1.000 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.08.2008 Proj.-Nr.: 08/N/02 Gez.: us Plan-Nr.: 3.0

**Büro für Umwelt- und Stadtplanung**  
Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)  
Im Erlengrund 27 35510 Burbach u.stuedemann@t-online.de  
Tel: 0 60 33 / 7 44 54 12 Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10 Mobil: 01 60 / 90 35 58 51