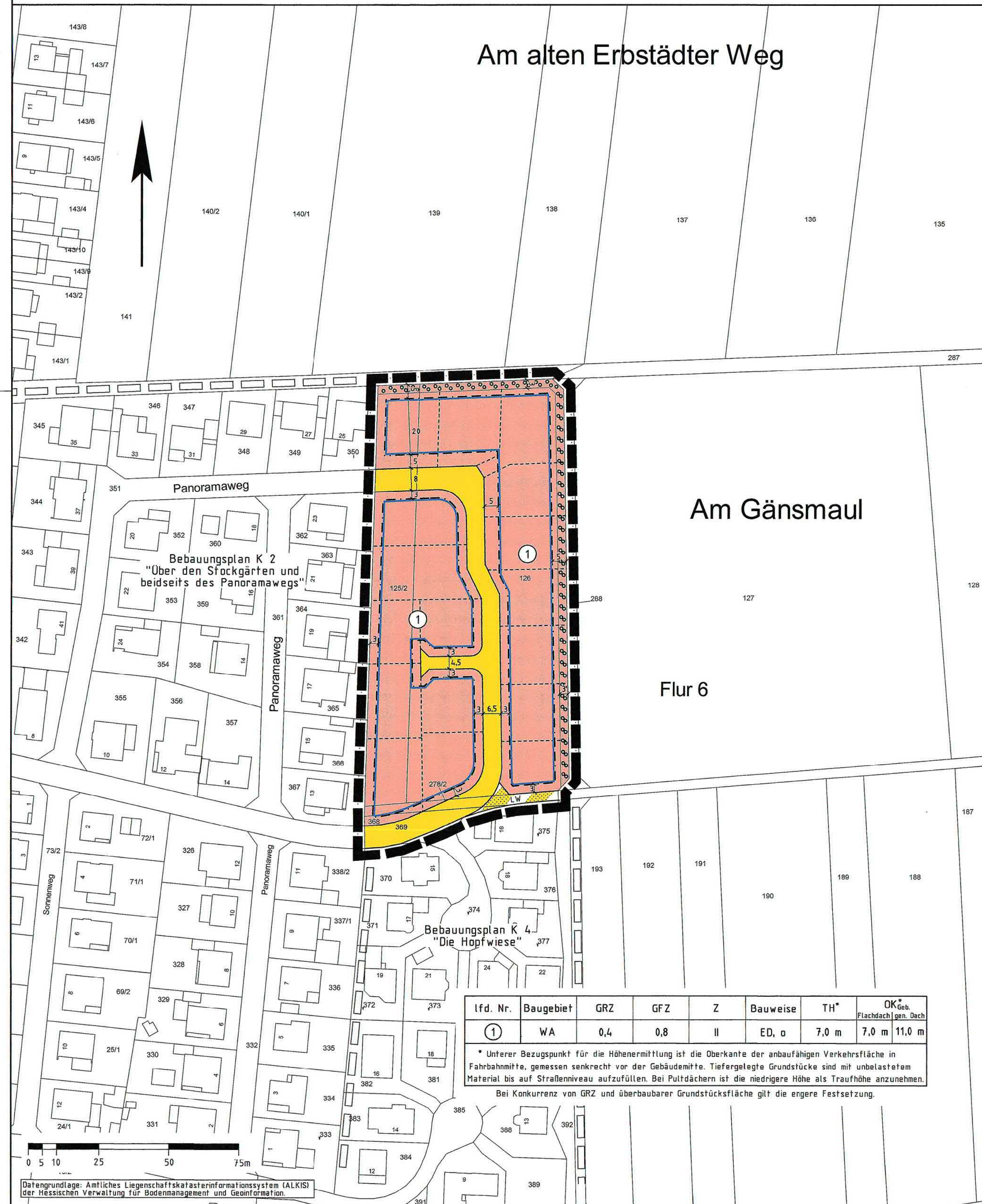


# Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

## Bebauungsplan K 13

### "Über den Stockgärten"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH*	OK <sub>geb.</sub> Flachdach   gene. Dach
1	WA	0,4	0,8	II	ED, o	7,0 m	7,0 m   11,0 m

\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tiefergelegte Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Höhe als Traufhöhe anzunehmen. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenverordnung 1900 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.2.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.
- 2.3 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m<sup>2</sup>, Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m<sup>2</sup>.
- 2.4 Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Für je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung der Artenliste 1 unter 2.7 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrassen).
- 2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig mit autochthonen Laubgehölzen der Artenliste 2 unter 2.7 in zweireihiger Gehölzpflanzung zu begrünen (1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>).
- 2.7 Artenlisten

- Artenliste 1 (Bäume)
- Acer campestre – Feldahorn
  - Carpinus betulus – Hainbuche
  - Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
  - Malus sylvestris – Wildapfel
  - Prunus avium – Vogelkirsche
  - Sorbus aria – Echte Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Eberesche
  - Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

#### Artenliste 2 (Sträucher)

- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica – Purpur-Kreuzdorn
- Rubus fruticosus agg. – Brombeere
- Rubus idaeus – Himbeere
- Sambucus nigra/racemosa – Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 36-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.8 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 91.217 Punkte aus der Ökotoptomaßnahme Außenprojekt Niederwiesen zugeordnet.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Waln- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
- 3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen 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. 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 umpflanzen.
- 3.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
In den Baugebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen der Artenlisten unter 2.7 zu bepflanzen (1 Baum /100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>). Die Anpflanzungen gemäß 2.6 können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4 Wasserrechtliche Festsetzung
- 4.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig.

#### 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 5.1 Denkmalschutz (§ 20 HDschG)  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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.
- 5.2 Verwertung von Niederschlagswasser
- 5.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.2.3 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 5.4 Wasserschutzgebiet  
Der Geltungsbereich liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellen-schutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.
- 5.5 Baugrund/ Grundwasser
- 5.5.1 Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen ggf. unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden. Es wird empfohlen zur Beurteilung der anstehenden Boden- und Grundwasserhältnisse auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der konkreten Bauplanung ein Baugrundgutachten seitens der Bauherren einzuholen.
- 5.5.2 Für ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserhaltungen und wegen der möglichen Barriereerwirkung von Gebäuden bzw. Gebäudefundamenten gegenüber dem Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 5.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 5.7 Altlasten  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altlagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 5.8 Einfriedungen  
Nach § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz ist bei geplanten Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zum angrenzenden Acker und zum angrenzenden Feldweg einzuhalten. Da ein landwirtschaftlicher Feldweg kein öffentlicher Weg ist, wird er wie ein landwirtschaftliches Grundstück behandelt.

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 30.03.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.06.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.06.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.09.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niddatal, den 12.12.2016



Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

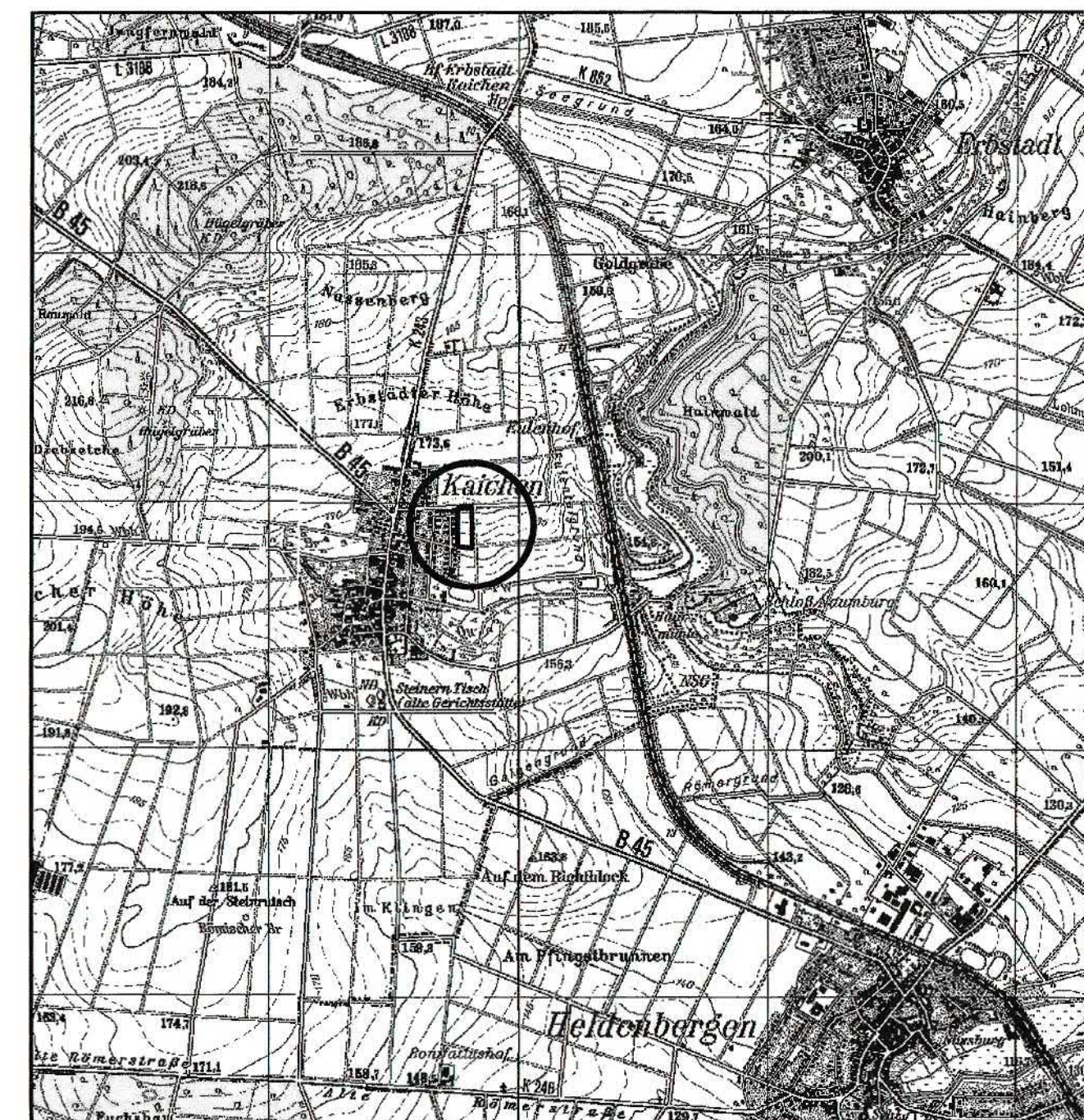
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.12.2016

Niddatal, den 01.01.2017



Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 17.05.2016

Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

Bebauungsplan K 13 "Über den Stockgärten"

17.05.2016

23.09.2016

15.11.2016

Bearbeitet: Späth, Roefling

CAD: Roefling

Maßstab: 1 : 1.000

Satzung

K 13