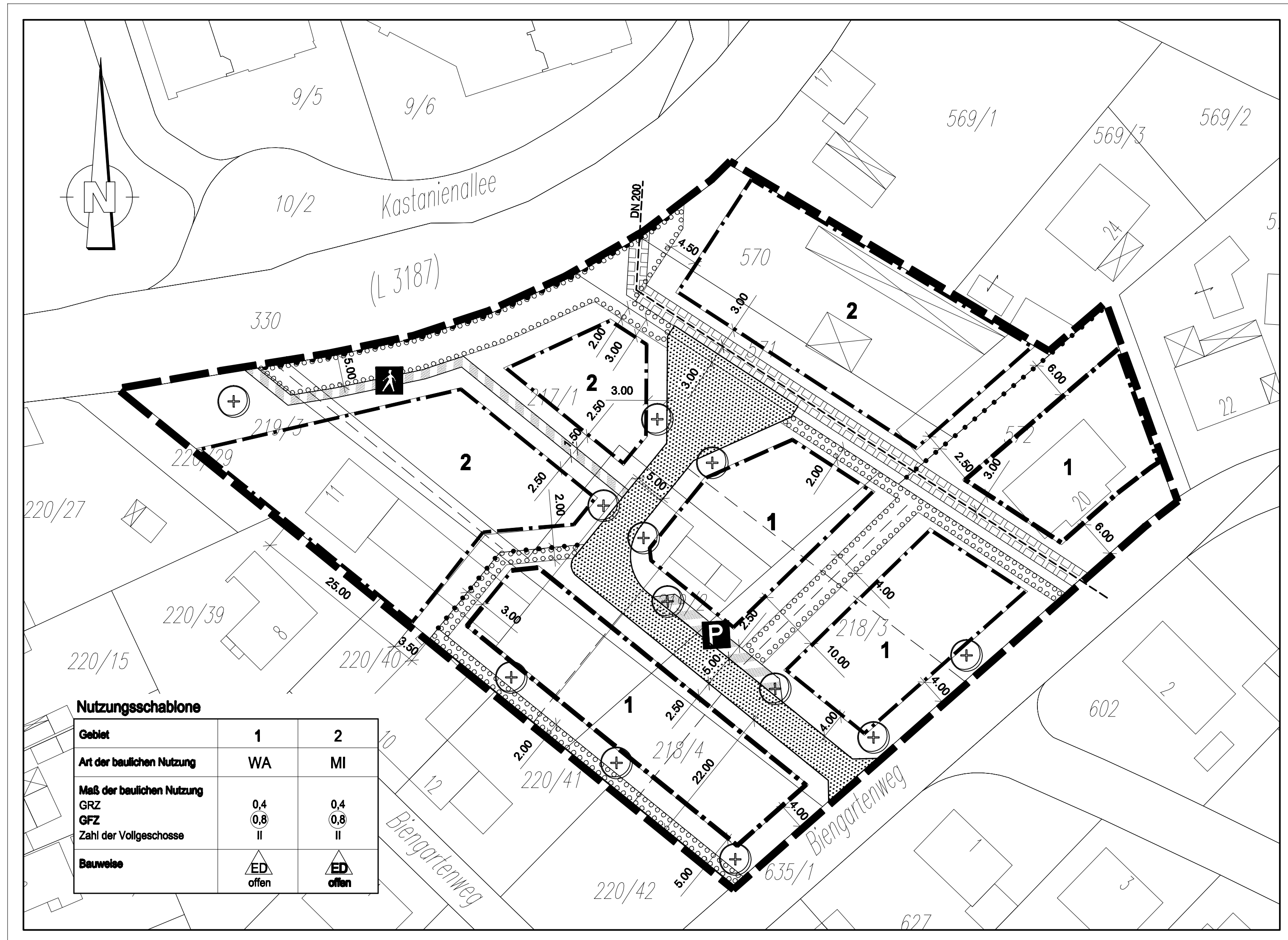


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. A10 "ZWISCHEN DORN-ASSENHEIMER-STRASSE UND NIDDA"



Gebiet	1	2
Art der baulichen Nutzung	WA	MI
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	ED	ED
	offen	offen

PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - GFZ 0,8 Geschöflächenzahl § 20 BauNVO
 - II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse §§ 16 u. 20 (1) BauNVO
- Bauweise § 9 (1) BauGB
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO

- Verkehrsräume § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
 - öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Anpflanzen von Laubbäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Gepflante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - In den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.
 - In den als „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5 - 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Mischgebieten“ sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfäche zulässig.
 - Discotheken und Spielotheken sind gem. § 1 (9) BauNVO in allen Baugebieten ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird (sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist) für die Baugebiete eine Traufhöhe der baulichen Anlagen von max. 6,50 m festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom tieferen Anschnitt des gegenüberliegenden Bodens.

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

- Je Grundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind die festgesetzten Pflanzstellen mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Pro 2 m² ist ein Laubstrauch zu pflanzen. Für 4 Stellplätze ist ein großkröniger, heimischer Laubb Baum zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Die Baumhöhe muss mindestens 6 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Baumgröße der zu pflanzenden Bäume darf 16-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe nicht unterschreiten.
- Wege, Zufahrten, Stellplätze und Höflflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Schotterrasen).
- Zusammenhängende, geschlossene Außenwände von mehr als 50 m² Fläche sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Pro 2 m Außenwandlänge ist eine Pflanze vorzusehen. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sind anzuzufügen.

4 Pflanzliste

- mittel- bis kleinkrönige Bäume:** Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16 - 20
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hänge-Birke (Betula pendula)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Espe (Populus tremula)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Meißelbuche (Sorbus aria)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- großkrönige Bäume:** Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16 - 20
- Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Robkastanie (Aesculus hippocastanum)
 - Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Walnuß (Juglans regia)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- Sträucher:** Qualität: Sträucher, 2 x v., 100 - 150
- Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hassel (Corylus avellana)
 - Zweiflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Johannisbeere (Ribes alpinum)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Brombeere (Rosa fruticosus)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Schneeball (Viburnum lantana)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Obstbäume:** Qualität: Hochstamm oder Halbstamm, STU 8-10
- Apfelsorten:
 - Apfel aus Cronfels
 - Baumröschen
 - Berlepsch
 - Bolkanapfel
 - Schöner von Boskoop
 - Brauner Metapfel
 - Bratacher
 - Brauhahn
 - Charfarnowsky
 - Danziger Kantapfel
 - Gaski Apfel
 - Geflümelter Kardinal
 - Gelber Edelapfel
 - Gewürzäpfel
 - Goldrenette von Blenheim
 - Gölpapiräpfel
 - Grüne Französische Renette
 - Gravensteiner
 - Halberstädter Jungferapfel
 - Herringsapfel
 - Hauchheimer Schneepfel
 - Jakob Leibel
 - Kaiser Wilhelm
 - Pfirscherdler Sommerapfel
 - Landesberger Renette
 - Minister v. Hammstein
 - Odenburg
 - Ontario
 - Parkras Pipping
 - Prinzapfel
 - Purpurroter Cousinof
 - Rheinischer Bohrapfel
 - Rheinischer Winterapfel
 - Rote Stemenrenette
 - Roter Bellefleur
 - Roter Elsapfel
 - Roter Triester Weinsapfel
 - Schaffase
 - Schöner von Nordhausen
 - Signe Tilsch
 - Weißer Winterapfelapfel
 - Zuccalmaglio Renette

- Binsenarten:**
- Bayrische Weinsbinde
 - Bocksch Felsensbinde
 - Gelbmöhler
 - Gillets Bulbarbinde
 - Großer Katzenkopf
 - Grüne Jagdbinde
 - Gute Grube
 - Hofröschenbinde
 - Mollenbusch
 - Neue Polsterbinde
 - Oberster Weinsbinde
 - Pastorenbinde
 - Petersbinde
 - Rote Bergamotte
 - Schweizer Wasserbinde
 - Südwälder Wasserbinde
 - Sommer-Muskatellerbinde
 - Sommerlinde
 - Sturmer Wasserbinde
 - Wälsche Wasserbinde
 - Weißer Weinsbinde
- Kirschen:**
- Große schwarze Knopfkirsche
 - Lausannerkirsche
 - Schattenkirsche
 - Schmalblättrige Rote Herzkirsche
 - Schattenkirsche
- Pflaumen/Zwetschen:**
- Auerbacher Hauszwetsche
 - Böhler Frühzwetsche
 - Große grüne Reineckende
 - Hauszwetsche
 - Königin Victoria Pflaume
 - Maßel von Nancy
 - Orientalpflaume
 - Wangenheimer Zwetsche

- Kletter- und Rankpflanzen:** Qualität: 2 x v., Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60 - 100
- Selbstklimmer:**
- Efeu (Hedera helix)
 - Kletternhortensie (Hydrangea petiolaris)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Rankend (Kletterhilfen notwendig):**
- Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Waldrebe (Clematis spec. in Sorten)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Echte Weinrebe (Vitis vinifera)
- Schlingend (Kletterhilfen notwendig):**
- Hopfen (Humulus lupulus)
 - Jelängerleber (Lonicera caprifolium)
 - Weiß-Gelbblatt (Lonicera periclymenum)
 - Schlingnitterich (Polygonum subertii)
 - Blauregen (Wisteria sinensis)
- Sprauzklimmer (Kletterhilfen notwendig):**
- Klettermosen (Rosa)

B Baurechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. § 80 (1) HBO

- Dachgestaltung
 - Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmd- und Krüppeldachformen sowie Putt- und Zeltdächer zugelassen. Die Dachneigung wird auf 20° - 45° festgesetzt.
 - Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/3 der Dachtraufe beträgt.
 - Die Dachneigung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die jeweiligen Haushalten bei Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbung auszugestalten.
- Baugestaltung
 - Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellönen zu erfolgen.
- Einfriednungen
 - Als Einfriednungen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) zu begrünen. Zaunposten sind nicht zulässig. Die Zäune müssen einen Mindestabstand vom Boden von 15 cm aufweisen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfäche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
- Anlagen für Abfälle
 - Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Stängelreste, Skeletreste etc.) sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchäologischen Dienst zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gemäß § 20 HDStmG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Siedlungsstelle der jüngeren Bronzezeit bekannt. Diese muß vor einer Bebauung untersucht werden, um Quantität und Qualität der Befunde festzustellen.
- Brauchwasser**
- Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Zisternengröße: Mindestens 200 Liter pro m² angelegte Dachfläche. Das Heissische Wassergesetz ist zu beachten (§§ 51 und 56). Das Niederschlagswasser kann auch auf den Grundstücken versickert werden, sofern dem nicht das HWG entgegensteht. Die Verbote des § 70 HWG sind zu beachten.
- Altlasten**
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HVAStG das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bebauungsplanung, als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetterkreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

D Rechtsgrundlagen

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planungsverordnung (PlanVO),
 - Heissische Bauverordnung (HBO)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden Daten des Hessischen Landesvermessungsamtes (Vertrag vom 11.10.1999 / AZ. 4030-LK / Stand 30.04.2000) für die Stadt Niddatal verwendet.

Niddatal, den..... (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 20.08.2002 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den Niddataler Nachrichten* Nr. 28 vom 12.07.2002.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 11.08. bis 22.08.2003 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten* Nr. 31 vom 01.08.2003 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Änderungen und Anmerkungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten* Nr. 6 vom 06.02.2004. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.02.2004 bis einschließlich 19.03.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diese Änderung des Bebauungsplanes A10 am 22.04.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal (Datum)

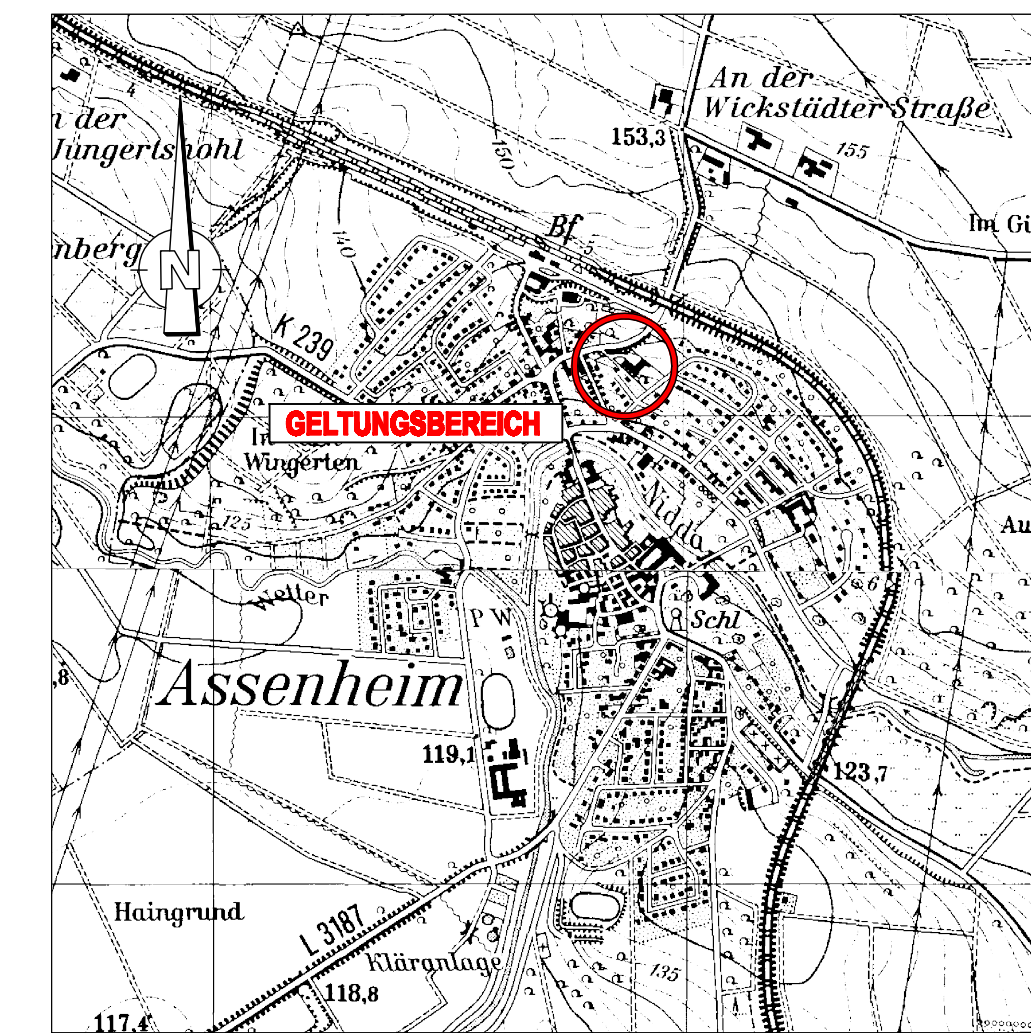
Siegel (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten* Nr. vom Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Niddatal (Datum)

Siegel (Bürgermeister)



ÜBERSICHT

Magistrat der Stadt Niddatal

1. Änderung des Bebauungsplanes A10 "Zwischen Dorn-Assenheimer-Straße und Nidda" in Niddatal-Assenheim

Entwurf

berarbeitet: Dipl.-Ing. B. Krauß / Dipl.-Ing. C. Schanz	Maßstab: 1:500
gezeichnet: A. Jäschke	Datum: 01.08.2004
geprüft: Dipl.-Ing. R. Wisemann	Blatt Nr.:

Planungsgrundlage: ALK-Daten des Landesvermessungsamtes, Stand Februar 2003

Planung und Beratung:

Daty Profil
Dipl.-Biol. K. Herber
Dipl.-Ing. R. Wisemann
/Kollmer-177-...
61169 Frankfurt
Tel. 069-33-2011
Fax 069-33-7942
email: info@datyprofil.de