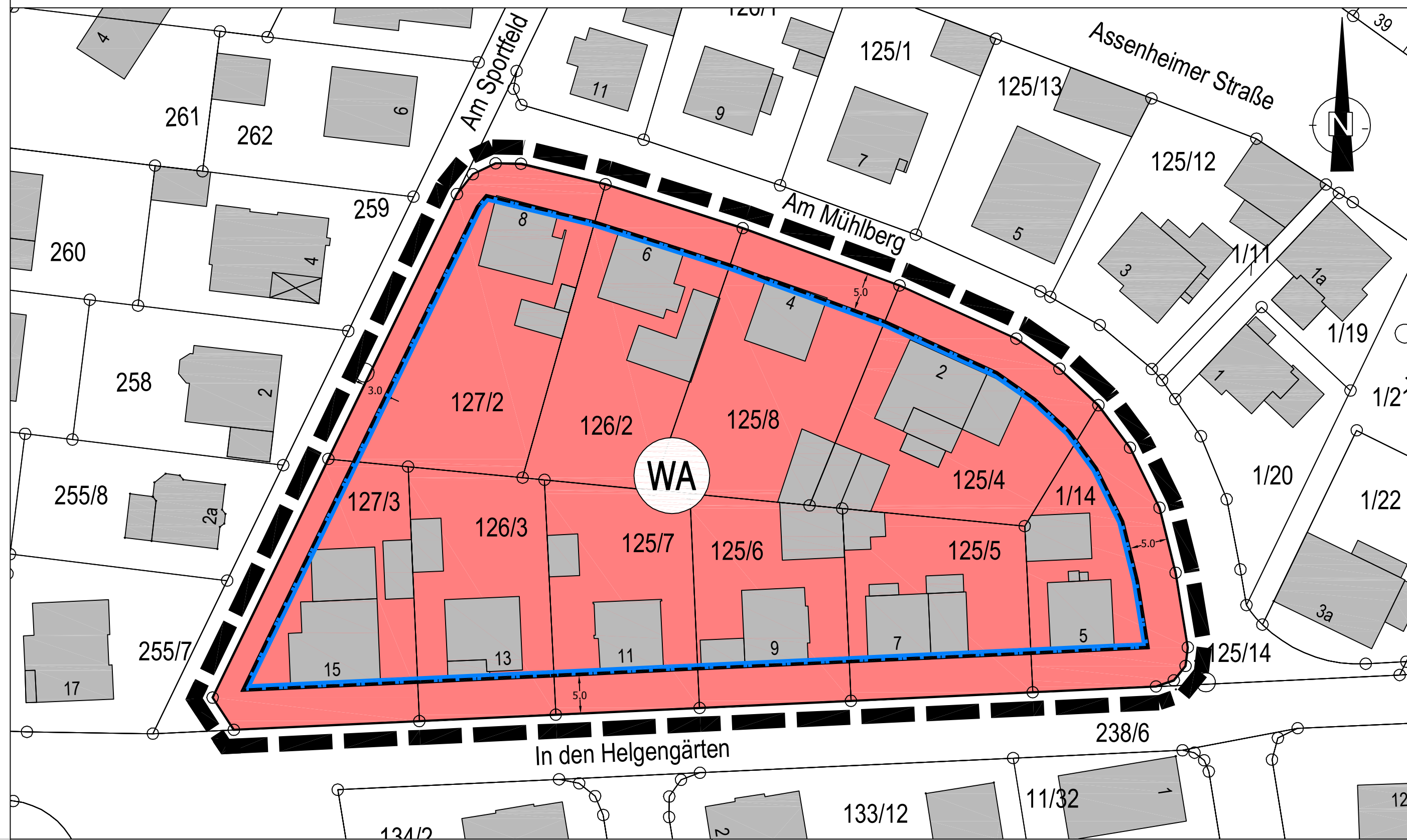


Stadt Niddatal

Bebauungsplan B 8 "Gutenbergstraße und Umgebung" - 1. Änderung

Gemarkung Bönstadt, Flur 6, Flurstücke 1/14, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/8, 126/2, 126/3, 127/2 und 127/3



PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Höhe baulicher Anlagen
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA Allgemeines Wohngebiet ¹⁾ (§ 4 BauNVO)	o ED	II	0,4	0,8
				Höhe baulicher Anlagen Traufwandhöhe ²⁾
				bei I VG max. 4,5 m bei II VG max. 6,5 m

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

²⁾ Gemessen vom talseitigen Anschnitt des gewachsenen Bodens.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 24.05.2011 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. __ vom _____.2011.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 14.09.2011 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

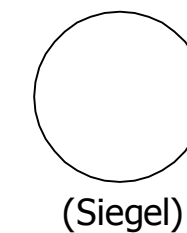
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. __ vom _____.2011. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 19.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan am _____.2011 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal, den _____

(Datum)



(Siegel)

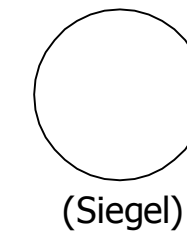
(Unterschrift - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. __ vom _____. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, den _____

(Datum)



(Siegel)

(Unterschrift - Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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

Wege, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ungegliederte Außenwandflächen von Gebäuden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° bei eingeschossiger Bauweise sowie mit einer Dachneigung von 20-35° bei zweigeschossiger Bauweise.

Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken.

2. Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als straßenseitige Einfriedungen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune sowie Natursteinmauern in einer max. Höhe von 1 m zulässig.

4. Nutzung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (mindestens 1 Baum pro 20 m², 1 Strauch pro 2 m²).

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Außenanlagen) 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.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.

2. Altlasten

Werden im Zuge von Bodenarbeiten bislang unbekannt organoleptische Auffälligkeiten im Plangebiet angesprochen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, umgehend zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.

3. Bergwerksfeld

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines heute erloschenen Bergwerksfeldes. Bei Bauarbeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

4. 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 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 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999, S. 709) enthalten.

5. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal ist zu beachten.

6. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone D des mit Verordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Gleichzeitig liegt der Geltungsbereich in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes und damit in einem wassersensiblen Bereich. Die geltenden Bestimmungen (Verbote) der Schutzgebietsverordnungen sind strengstens zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.



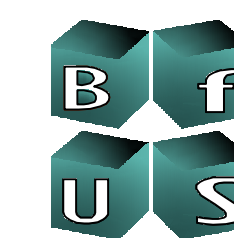
Übersichtsplan

STADT NIDDATAL

Bebauungsplan B 8

"Gutenbergstraße und Umgebung" 1. Änderung

Maßstab:	Datum:	Gez.:
1:500	November 2011	us
		Plan-Nr.:
		3.0



Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info
Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80