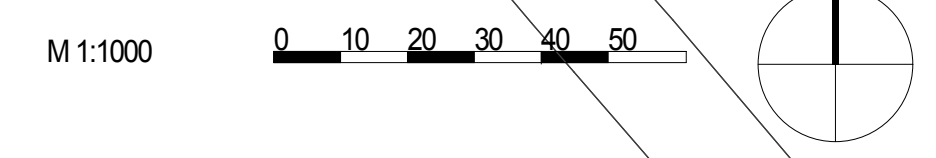


I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Grenze des Geltungsbereiches
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
- WA1+2 Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (§ 4 BauNVO)**
Es sind nur folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen. Alle weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- MI 1-3 Mischgebiet 1 - 3 (§ 6 BauNVO)**
Es sind nur folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
- ▲ kulturelle Einrichtungen: Bürgerhaus
- soziale Einrichtungen: Kindergarten
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**
Die zulässige GRZ beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0.40
im Mischgebiet 0.60
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 1 und 3 werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Im Mischgebiet 2 werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
o Im MI 3 sowie auf der Fläche für den Kindergarten und das Bürgerhaus wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Baulinie (§23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind im WA 1 und 2 sowie im MI 1 und 3 nur innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- Gar/Cp Garagen und Carports**
Garagen und Carports sind im MI 2 innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.
- Na Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind im MI 2 auf der Parzelle 118/2 unzulässig.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
— Straßenbegrenzungslinie
■ Straßenverkehrsfläche
■ Gehweg
- 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
◆ Hauptwasserleitung
◆ Trinkwasserleitung
- 7. Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
gilt nur für WA1 und 2 sowie MI1 und 3:
Wohn- und Schlafräume sollten zur straßenabgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Wohn- und Schlafräume mit Fenstern in Richtung Hanauer Straße oder an den seitlichen Fassadenseiten sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.
Bei Neubaumaßnahmen müssen Fassadenbauteile von Wohn- und Schlafräumen in Gebäuden die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.
Die der Straße zugewandten Fassadenseiten im WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 den Lärmpegelbereich IV.
Die seitlichen Fassaden im WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 den Lärmpegelbereich III.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Das auf den Dachfläche anfallende Regenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen.
- 8.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.
- 8.3 Bäume und Grünfläche
■ Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anordnung von Stellplätzen nur eingeschränkt zulässig. Auf der Parzelle Fl. Nr. 110/1 sind maximal zwei Stellplätze zulässig. Auf der Parzelle 118/2 sind maximal 20 Stellplätze zulässig. Auf allen anderen Parzellen sind Stellplätze unzulässig.
Beim Bau von Stellplätzen, den Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen. Sofern auf der Parzelle 118/2 beim Bau von Stellplätzen oder deren Zufahrt Bäume entfallen müssen, sind dafür Ersatzbäume entsprechend der Liste unter Punkt 4, Hinweise zu pflanzen.
- Bestehende Bäume, aus dem Luftbild übertragen



- 9. sonstige Planzeichen**
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
--- mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
DUF Durchfahrt
Die im Plan gekennzeichneten zwei Durchfahrten sind in ihren bestehenden Breiten und Höhen zu erhalten. Die Durchfahrten sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- II. Auf Landesrecht beruhende Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO)**
- 1. Hauptfirstrichtung**
← Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend.
- 2. Dachgestaltung**
Es werden für Hauptgebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
im WA 1 45°-52°
im WA 2 30°-45°
im MI 1 45°-52° bei Gebäuden an der Straße,
40°-40° bei rückwärtigen Gebäuden,
im MI 2 45°-52° und
im MI 3 30°-45°.
- 3. Zwerchhäuser/Gauben**
Im Plangebiet darf die Breite von Zwerchhäusern maximal 1/3 der Fassadenbreite aufweisen. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal 1/3 der Dachbreite aufweisen. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
Dächer im MI 2, auf denen Dachgauben bzw. Zwerchhäuser ausgeschlossen sind, sind im Plan mit einem Stern (*) gekennzeichnet.
- 4. Abstandsflächen**
Im MI 3 sowie auf der Fläche für den Kindergarten und das Bürgerhaus sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 HBO anzuwenden.
Im WA 1 und 2 sowie im MI 1 und 2 ersetzen die dargestellten Baulinien und Baugrenzen das Abstandsmaß.
- III. Hinweise**
— vorhandene Flurstücksgrenze
■ vorhandene Hauptgebäude
■ vorhandene Nebengebäude
- 1. Wasserversorgung**
Die Löschwasseremenge von 800l/min muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.
- 2. Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Stadt Niddatal.
Beim Straßenbau ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen (RiSWag) zu beachten. Des Weiteren sind die Bestimmungen und Verbote der Schutzverordnung vom 16.05.1990 zu beachten.
- 3. Altablagerungen**
Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach §4 Abs. 1 des HAiBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAiBodSchG - sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.
Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAiBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.
Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAiBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
- Als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung, Verwertung und Beseitigung von Bauabfällen ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt, über die „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand 04.04.2006 anzuwenden.
- 4. Pflanzliste für heimische, standortgerechte Laubgehölze**
Bäume:
Rotdorn (Crataegus laevigata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Slechteiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia L.)
Winterlinde (Tilia cordata L.)
Feldahorn (Acer campestre L.)
Sitzbaldach (Acer palmatum L.)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Birk (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhaasel (Corylus avellana)
Pflanzenqualität: mind. H, SU 16-18
Hochstamm-Obstbäume:
Pflanzenqualität: lokaltypische Sorten mind. H, SU 10-12
Sträucher:
Hornstrauch (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflaumerle (Eriobotrya europaea)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Liquiritze (Liquiritia vulgaris)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pflanzenqualität: mind. v, SR, 60-100
- 5. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) von 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90).
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.**
- IV. Nachrichtliche Übernahmen**
Landesamt für Denkmalpflege
Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Bieberich, 65203 Wiesbaden, zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
Beim Abriss der Stallungen (Fl. 117/1) sowie des Nebengebäudes (Schuppen) im Süden wird eine archäologische Baueingriff durch eine Fachfirma stattfinden. Für die Freilegung und Aufnahme der Befunde ist nach den Abrissarbeiten genügend Zeit einzuräumen.
Sollten Kellerräume oder andere unerwartete Gebäudeteile auftreten, so sind diese archäologisch auszugraben und zu dokumentieren. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.
- Ⓧ Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit Darstellung der Abgrenzung
Ⓧ Kulturdenkmäler

Aufstellung eingeleitet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2006 in den Niddataler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt mit Bürgerversammlung am 30.03.2007 gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.03.2007 bis einschließlich 10.04.2007 gem. § 4 (1) BauGB.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB i. V. mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...200... in der vom 05.05.2008 bis einschließlich 13.06.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB i.V. §13a BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes vom 05.05.2008 bis einschließlich 13.06.2008 beteiligt.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in der Sitzung vom 26.02.2009 beschlossen.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2009 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2009 identisch ist.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Rechtsverbindlich
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____200... in der Zeitung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Niddatal den Dr. Hertel
Bürgermeister

Bebauungsplan
Nr. 110
"Im Kloster/Gutshöfe"
Stadt Niddatal - Stadtteil Ilbenstadt

M 1:1.000 Stand: 10.03.2009

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de