

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Niddatal verwendet. Datengrundlage: Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der K 243 sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

2. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die auf den festgesetzten Versorgungsflächen zulässigen Anlagen wird die Tiefe der Abstandsflächen kleiner 3,0 m und größer 0,0 m festgesetzt.

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

Im Baugebiet GE 1 sind Wege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen). Die Errichtung einer befestigten, wasserundurchlässigen Fläche von max. 400 m² ist zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Baugebiet GE 3 sind Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

Die zu den südlich angrenzenden Wohngebäuden zugewandten Gebäudewände sind geschlossen und ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2-reihig (1 Baum pro 20 m², 1 Strauch pro 2 m²) mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Bereich der Grünstreifen ist die Auffüllung von Erdaushub aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Im Baugebiet GE 1 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden eine Zuwegung mit einer Breite von max. 12 m zulässig.

Bei Anpflanzungen ist, insbesondere bei benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen, das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Vorschlagliste:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten.

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*).

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der als zu erhaltend gekennzeichnete Vegetationsbestand ist auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu beachten.

7. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Pro Gewerbebetrieb ist eine Wohnung zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. 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 umplanzen.

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

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Vorschlagliste A.5) zu bepflanzen (mindestens 1 Baum pro 20 m², 1 Strauch pro 2 m²).

Innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Festsetzung D.8) dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und sonstigen Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht überschreiten und müssen sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 1 m Gesamthöhe sind nicht zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Werbeanlagen, die der Kreisstraße 243 zugewandt sind, ausschließlich in unbeleuchteter Ausführung zulässig.

C Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG i.V. 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. Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen und Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen, z.B. Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), zu begrünen.

Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

3. 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.



| Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Maß der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen |
|---|----------|---------------------------|------------------------|
| GE 1 Gewerbegebiet ¹⁾ (§ 8 BauNVO) | - | 0,6 | - |
| GE 2 Gewerbegebiet ²⁾ (§ 8 BauNVO) | offen | II | 1,6 12 m |
| GE 3 Gewerbegebiet ³⁾ (§ 8 BauNVO) | offen | II | 1,6 12 m |

¹⁾ Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Lagerplätze zulässig sind.

²⁾ Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungstätten nicht zugelassen werden können.

³⁾ Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Nutzungen und Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungstätten nicht zugelassen werden können.

⁴⁾ Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

⁵⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Als max. Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

4. Bergwerksfeld

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines heute erloschenen Bergwerksfeldes.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten ist. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird darum gebeten, das Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

5. 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.

Gemäß aktueller Trinkwasserverordnung (TrinkWV) ist die Inbetriebnahme von Regenwasserernutzungsanlagen der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen. Es ist darauf zu achten, dass die Zisternen zur Aufnahme des Niederschlagswassers gemäß der TrinkWV nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden dürfen.

6. Straßenverkehr

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

7. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.

8. Sichtfelder

Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung höher als 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche dauerhaft freizuhalten.

9. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

E 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 120.320 Biotopwertpunkte der Ökokontomaßnahme Auenprojekt Niederwiesen zugeordnet.

ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|------|---|
| GE 1 | Gewerbegebiet |
| | Baugrenze |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| | Fläche für Versorgungsanlagen - geplante Trafostation |
| | kundeneigener 20 kV-Schaltschrank - Bestand |
| | Hauptversorgungsanlage - 20 kV-Kabel |
| | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| | Abgrenzung der 1. Änderung des B-Plans |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | vorhandene Parzellengrenze |
| | vorhandenes Gebäude |
| | Sichtfeld |

VERFAHRENSVERMERKE

Der am 02.06.1993 beschlossene Bebauungsplan wurde durch den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung am 26.09.2011 geändert. Die 2. Änderung ersetzt diese beiden Planungen.

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gem. § 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2014.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016.

Niddatal, den _____ Siegel

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am

Niddatal, den _____ Siegel

Der Beschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Niddatal, den _____ Siegel

Stadt Niddatal - Stadtteil Kaichen Bebauungsplan K 5 "Erbstädter Höhe" 2. Änderung

