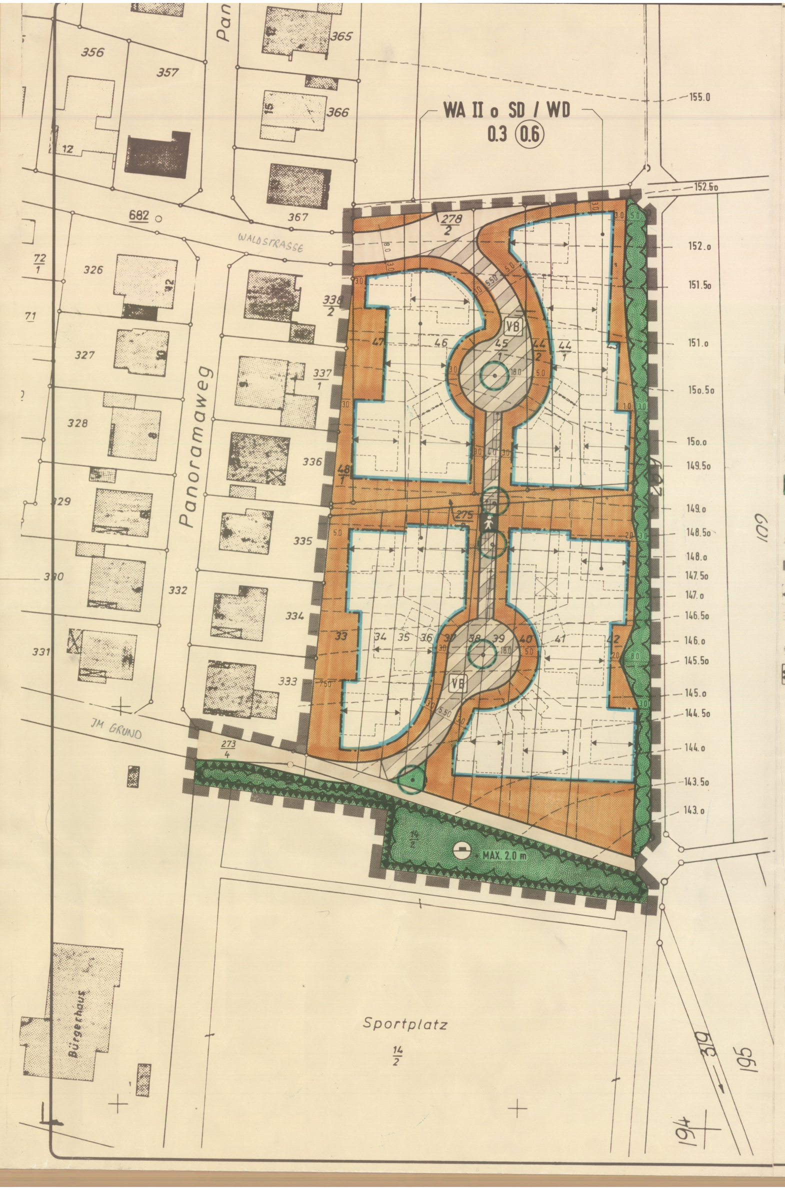


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

🟧 — NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 23 (5) BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) NR. 1 BAUGB
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — § 15 BAUNVO

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 (1) NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO

O — OFFENE BAUWEISE
SD — SATTELDACH
WD — WALMDACH
— · — — BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) NR. 11 BAUGB

▭ — ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
▨ — ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VB — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
🚶 — FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 (1) NR. 25 BAUGB

🟩 — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
⊙ — ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 (7) BAUGB
◄—► — STELLUNG DER GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG
┼┼┼┼ — TREPPE

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN — § 9 (1) NR. 17 BAUGB

⊖ — FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN LÄRMSCHUTZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB Abs. 1

1. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9 (1) NR. 2 BAUGB

DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST IM PLAN ZWINGEND MIT DER FIRSTRICHTUNG ANGEGEBEN.

2. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE — § 9 (1) NR. 4 BAUGB

GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN.
DER MINDESTABSTAND ZWISCHEN GARAGENTOR UND ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE, DIE ZUR ERSCHLIESSUNG DER GARAGE DIENT, MUSS MIND. 5,0 METER BETRAGEN.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE — § 9 (1) NR. 3 BAUGB

DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE MUSS MIND. 450 QM BETRAGEN UND DARF NUR MIT EINEM GEBÄUDE BEBAUT WERDEN.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) NR. 15/25 BAU GB

4.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ZU MIND. 60% ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN:

- 20% DER GESAMTEN FREIFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
- AUF JE 150 QM IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN, MIT MIND. 15 CM STAMMUMFANG, GEMESSEN IN 1 METER HÖHE.
- JEDER VORGARTEN IST DURCH ANLAGE VON RASENFLÄCHEN MIT EINZELGEHÖLZEN, BODENDECKENDER PFLANZUNG MIT EINZELGEHÖLZEN ODER DURCH ANLEGEN ANDERER GEEIGNETER GRÜNFLÄCHEN GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND MIT MIND. EINEM HOCHSTÄMMIGEN LAUB- ODER OBSTBAUM ZU BEPFLANZEN.
- VORHANDENE OBSTBÄUME, DEREN ABSTAND ZUM GEBÄUDE 3 METER UND MEHR BETRÄGT, SIND ZU ERHALTEN.
- DIE IN DER MITTE DES BAUGEBIETES IN OST-WESTRICHTUNG VERLAUFENDEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND MIT HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN ZU BEPFLANZEN, WIE Z.B. BOHNAPFEL, GRAVENSTEINER, BOSC'S FLASCHENBIRNE USW..
- ZUR BEPFLANZUNG SIND ÜBERWIEGEND LAUBGEHÖLZE ZU VERWENDEN WIE Z.B. FOLGENDE ARTEN:

HAINBUCHEN (CARPINUS BETULUS), FELDAHORN (ACER CAMPESTRE), EBERESCHEN (SORBUS AUCUPARIA), WILD- UND ZIERKIRSCHEN (PRUNUS SPEC.), WILD- UND ZIERÄPFEL (MALUS SPEC.), HASELNUSSTRÄUCHER (CORYLUS AVELLANA), WILD- UND STRAUCHROSEN (ROSA SPEC.) U.A..

FÜR DIE BÄUME SIND MIND. 3 X V. HOCHSTÄMME MIT DURCHGEHENDEM LEITTRIEB UND MIND. 16 - 18 CM STAMMUMFANG ZU VERWENDEN. DIE STRÄUCHER SOLLEN MIND. 2 X V. UND 60 - 100 CM GROSS SEIN.

- ● DER ANTEIL AN NADELGEHÖLZEN DARF MAX. 1/5 DER NEU ANZUPFLANZENDEN GEHÖLZE BETRAGEN. NACHFOLGENDE ARTEN SIND NICHT ERLAUBT:

LEBENSBAUM (THUJA) UND ZYPRESSEN (CHAMAECYPARIS UND CYPRESSUS)

4.2 DIE BEGRÜNUNG DER FASSADEN- UND DACHFLÄCHEN IST ZULÄSSIG. BEI DER DACHBEGRÜNUNG IST DIE DACHNEIGUNG UND DACHFORM ZU BERÜCKSICHTIGEN.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — §9 (1) NR. 15/25 BAUGB

DIE IM PLAN FESTGELEGTEN ANPFLANZUNGEN ZUR EINGRÜNUNG DES BAUGEBIETES IM OSTEN SIND MIT DEN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN DER PFLANZENGESELLSCHAFT "TYPISCHER PERLGRAS-BUCHENWALD" (MELICO-FAGETUM TYPICUM) DURCHZUFÜHREN:

BÄUME: ROTBUCHE (FAGUS SILVATICA), ESCHE (FRAXINUS EXCELSIOR), BERGAHORN (ACER PSEUDOPLATANUS), HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS), BIRKE (BETULA PEND.), EBERESCHE (SORBUS AUCUPARIA), SOMMERLINDE (TILIA PLATYPHYLLOS), STIELEICHE.

STRÄUCHER: HASEL (CORYLUS AVELLANA), HOLUNDER (SAMBUCUS NIGRA UND RACEMOSA), EBERESCHE (SORBUS AUCUPARIA), SCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS), , HARTRIEGEL (CORNUS MAS, CORNUS SANGUINEA), WALDGEISSBLATT (LONICERA PERICLYMENUM).

FÜR DIE PFLANZQUALITÄTEN GELTEN DIE UNTER PKT. 4.1 AUFGEFÜHRTEN ANGABEN.

6. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) NR. 11/25 BAUGB

FÜR DIE IM PLAN FESTGELEGTEN BAUMANPFLANZUNGEN SIND HOCHSTÄMME MIT MIND. 18 - 20 CM STAMMUMFANG IN 1 METER HÖHE ZU VERWENDEN. DIE BAUMSCHEIBEN SIND MIT BODENDECKENDEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. EINE BEFESTIGUNG IST NICHT ZUL..

ARTENAUSWAHL

WENDEPLÄTZE: } ACER PLATANOIDES (SPITZAHORN)
FUSSGÄNGERBEREICH: } QUERCUS ROBUR (STIELEICHE), TILIA PLATYPHYLLOS (SOMMERLINDE)

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN — § 9 (1) NR. 24 BAUGB

7.1 PRIVATER BEREICH
DIE DEM SPORTPLATZ ZUGEWANDTEN GEBÄUDE - IM SÜDLICHEN BEREICH DES B-PLANES ZUR PARZ. 275/2 - SIND MIT EINEM MAUERWERK UND FENSTERN DES LÄRMPEGELBEREICHS ENTSPRECHEND DER "RICHTLINIEN FÜR BAULICHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM" DER KLASSE III. ZU ERSTELLEN. DAS ENTSPRICHT EINEM BEWERTETEN SCHALLDAMM-MASS FÜR DIE WÄNDE VON $\dot{R}_w = 40$ dB UND FÜR DIE FENSTER VON $\dot{R}_w = 35$ dB.
DIE GESAMTSCHALLDÄMMUNG VON WAND UND FENSTER SOLLTE MIND. $\dot{R}_w = 37$ dB BETRAGEN.

7.2 ÖFFENTLICHER BEREICH
DIE IM BEBAUUNGSPLAN ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN DARGESTELLTE FLÄCHE IST ALS LÄRMSCHUTZWALL IN FORM EINER GELÄNDEMODELLIERUNG MIT INTENSIVER BEPFLANZUNG AUSZUBILDEN. DIE BÖSCHUNGSNEIGUNG DARF MAX. 1:1,5 BETRAGEN., DIE HÖHE DER ERDAUFSCHÜTTUNG 2,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
BEI DER BEPFLANZUNG SIND DIE UNTER PUNKT 5 GENANNTEN PFLANZARTEN VORZUSEHEN, ABER ZU ERGÄNZEN MIT GEHÖLZEN DIE GROSSE UND RELATIV HARTE BLÄTTER HABEN, MÖGLICHST NOCH SENKRECHT ZUR SCHALLEINFALLRICHTUNG STEHEN, LANGE BELAUBT UND WINTERGRÜN SIND. DER AUFBAU MUSS VON UNTEN HER DICHTER UND IM RANDBEREICH ZUR SCHALLQUELLE HIN EINEN WIRKSAMEN AUFBAU ERHALTEN.

MÖGLICHE ARTENWAHL (NACH BECK):

- ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN, WEISSAHORN
- TILIA PLATYPHYLLOS	SOMMERLINDE
- POPULUS BEROLINENSIS	BERLINER PAPPEL
- VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
- SYRINA VULGARIS	FLIEDER
- TILIA CORDATA	WINTERLINDE
- RIBES DIVARICATUM	JOHANNISBEERE
- CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
- FAGUS SILVATICA	BUCHE, ROTBUCHE
- CORYLUS ARELLANA	HASEL, HASELNUSS

USW.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG — § 118 (1) 1 HBO

HAUPTGEBÄUDE: SATTELDACH (SD) / WALMDACH (WD)
1-GESCHOSSIG 28 - 38° ALTER TEILUNG
2-GESCHOSSIG 20 - 28° ALTER TEILUNG

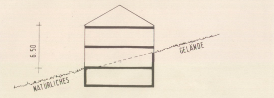
FÜR DIE DACHEINDECKUNG IST ROTEN ODER ROTBRAUNEN ZIEGELN DER VORZUG VOR ANDEREN MATERIALIEN ZU GEBEN.

2. GEBÄUDEHÖHEN — § 118 (1) 1 HBO

DIE AUSSENWANDHÖHE DER GEBÄUDE IST WIE FOLGT FESTGELEGT:
1-GESCHOSSIG 4,50 METER
2-GESCHOSSIG 6,50 METER

GEMESSEN IST JEWEILS VON OBERKANTE DES NATÜRLICH GEWACHSENEN BODENS - TALSEITIG.

BEISPIEL:



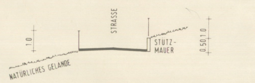
3. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN — § 118 (1) 3 HBO

3.1 EINFRIEDIGUNGEN ZUR ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,0 METER ERRICHTET WERDEN. AUSZUGEHEN IST VON DER JEWEILIGEN GELÄNDEHÖHE DES GRUNDSTÜCKS.

STÜTZMAUERN VON 0,50 M HÖHE SIND DORT ZULÄSSIG, WO DER HÖHENUNTERSCHIED ZUR ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE 1,0 M ÜBERSCHREITET. DIE HINTERPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN IST ZULÄSSIG GEM. P. 4 (PRIV. GRÜNFLÄCHEN).

BEISPIEL:



3.2 EINFRIEDIGUNGEN ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK

DIE EINFRIEDIGUNG DER HINTEREN UND SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DARF EINE HÖHE VON 1,50 METER NICHT ÜBERSCHREITEN.
ALS MATERIALIEN SIND NUR LEICHTE HOLZZÄUNE ODER MASCHENDRAHTZÄUNE DIE ZWISCHEN DER PFLANZUNG LAUFEN SOLLEN, ERLAUBT. VON DER HÖHENBESCHRÄNKUNG AUSGENOMMEN IST DAS ANPFLANZEN VON FREIWACHSENDEN HECKEN ALS EINFRIEDIGUNG.
DIE ERRICHTUNG VON MASSIVEN ZÄUNEN, SOCKELN, MAUERN UND PFEILERN SIND NICHT ZUGELASSEN.

4. AUSBAU DER PRIVATEN WEGEFLÄCHEN — § 118 (1) HBO

DIE WEGEFLÄCHEN SIND NUR MIT "OFFENEN" BELÄGEN WIE NATURSTEIN-, BETON- ODER RASENPFLASTER ODER WASSERGEBUNDEN AUSZUBAUEN.

5. AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN — § 118 (1) HBO

BEIM AUSBAU DER FUSSWEGE SIND OFFENFUGIGE MATERIALIEN WIE PFLASTER ODER VERBUNDSTEINE ZU VERWENDEN.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. ZUR ERREICHUNG EINES BESONDERS GUTEN SCHALLSCHUTZES SOLLTEN DIE GEBÄUDE IN DIREKTER NACHBARSCHAFT ZUM SPORTPLATZ DEN ANFORDERUNGEN DES LÄRMPEGELBEREICHS IV ENTSPRECHEN. DAS WÜRDE EINE VERRINGERUNG DES SCHALLPEGELS UM WEITERE 5 dB BEDEUTEN.
2. VOR DEM AUSBAU DER STRASSEN UND WEGE SOWIE VOR ANPFLANZUNG DER BÄUME IST DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BENACHRICHTIGEN.
3. DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD VON EINEM BERGWERKSFELD ÜBERDECKT IN DEM IM VORIGEN JAHRHUNDERT UNTERSUCHUNGSBETRIEB DURCH NIEDERBRINGUNG VON SCHÄCHTEN ERFOLGTE, DEREN LAGEN NICHT BEKANNT SIND. BEI ERDARBEITEN IST AUF SPUREN DIESER BERGBAULICHEN UNTERSUCHUNGSARBEITEN ZU ACHTEN UND EVTL. VORHANDENE HOHLRÄUME SIND ZU VERFÜLLEN UND ZU VERDICHTEN.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT GEM. § 2 (1) BBAUG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30. Sep. 1985

NIDDATAL, DEN 10. Aug. 1988 — BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

OFFENGELEGT GEM. § 3 (2) BAUGB NACH ANHÖRUNG DER BÜRGER UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
IN DER ZEIT VON 1. Sep. 1988 BIS 3. Okt. 1988 EINSCHLIESSLICH.

NIDDATAL, DEN 1. Nov. 1988 — BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 2. Nov. 1988

NIDDATAL, DEN 17. Nov. 1988 — BÜRGERMEISTER

PRÜFUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES 48

FRIEDBERG, DEN 18. Nov. 1988 — KATASTERAMT
Im Auftrag

ANZEIGE

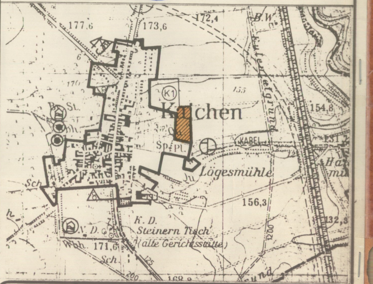
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 23. 10. JAN. 1989
Az.: V 3/34-61d 04/01- Kaichen 5
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Pohlmann

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT 16

INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 (3) BAUGB WURDE AM - 3. Feb. 1989 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST AB - 3. Feb. 1989 RECHTSKRÄFTIG.

NIDDATAL, DEN - 7. Feb. 1989 — BÜRGERMEISTER



1:500

BAULEITPLAN DER STADT NIDDATAL

PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU

WOLFGANG REINHART
6072 DREIEICH-SPRENDL.
06103 - 66267

BEBAUUNGSPLAN · K 4

'DIE HOPFWIESE' · STADTTEIL KAICHEN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BEARBEITET:	26.5.86
17.9.87	11.6.86
9.12.87	4.5.87
27.6.88	18.6.87
	3.9.87