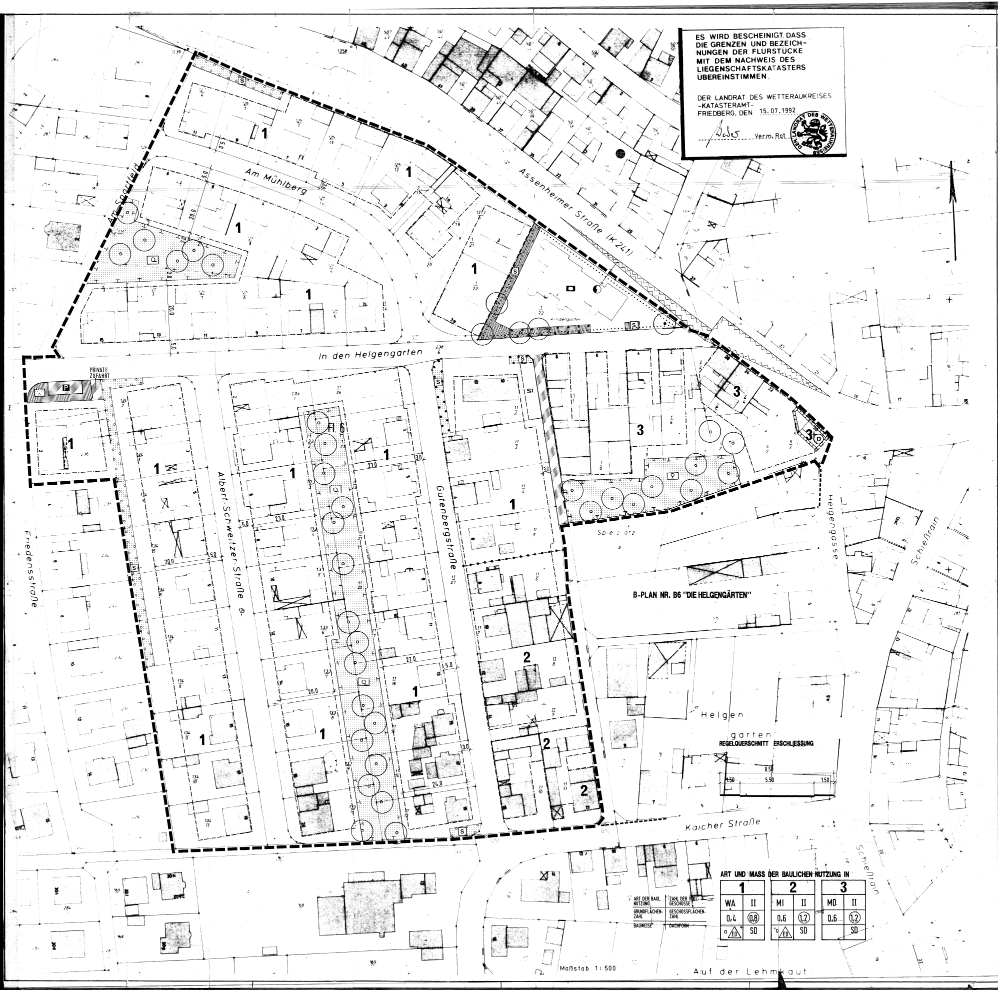

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 15.07.1992

Weber Verm. Rat

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IN

1		2		3	
WA	II	MI	II	MD	II
0,4	(0,8)	0,6	(1,2)	0,6	(1,2)
o △ED	SD	o △ED	SD		SD

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

Textfestsetzungen

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind die nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.

1.2 In den als "Mischgebiete (MI)" (§ 6 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind die nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den als "Dorfgebiete (MD)" (§ 5 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind die nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die in § 5 (2) Nr. 4, 8 und 9 sowie die in § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig, das gilt auch für Massentierhaltungen (Schweine, Geflügel) in gewerblich genutzten Großbetrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete:

..Traufhöhe bei I Geschoß	max. 4,5 m,
..Traufhöhe bei II Geschossen	max. 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom talseitigen Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Pro Wohneinheit sind, sofern die Stellplatzsatzung der Stadt nichts anderes bestimmt, mind. 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten. Bruchteile werden auf die volle Zahl nach oben aufgerundet.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrsflächen, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata

Klettergehölze:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	Clematis vitalba

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Düngung und Biozidanwendung sind in den Pflanzstreifen untersagt.

Pflanzdichte in den Grünstreifen
Auf dem sehr schmalen Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll pro 8 lfdm ein hochstämmiger Obstbaum oder ein autochthoner Laubbaum gepflanzt werden sowie pro lfdm ein autochthoner Laubstrauch; zu schneitelnde Hecken sind im Pflanzverband 1 x 1 m zu pflanzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 4).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird folgendes festgesetzt:
.. Auf den Streuobstwiesen sind Biozid- und Düngereinsatz untersagt. Die Mahd erfolgt 1 x jährlich Ende Juni. Das Mähgut wird abgefahren. Die Pflanzdichte für die hochstämmigen Obstbäume wird auf ca. 1 Baum/200 m² festgesetzt. Die Obstbäume erhalten einen regelmäßigen Lichtungsschnitt. Ausschließlich hochstämmige Obstbäume werden verwendet. Das Astschnittgut wird abgefahren.
.. In den "Streuobstgärten" sind ebenfalls Dünger- und Biozideinsatz verboten. Auch hier sind nur hochstämmige Obstbäume zulässig. Die Pflanzdichte beträgt ebenfalls 1 Baum/200 m².

Die Maßnahmen werden ausschießlich den privaten Eingreifern zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

..bei eingeschossiger Bauweise	20° - 40°;
..bei zweigeschossiger Bauweise	20° - 35°.

Ein Trempel bis max. 0,80 m ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die jeweiligen Haushälften bei Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfärbung auszugestalten.

7. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind mind. 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 4) zu begrünen.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. 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

11. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 und § 55 HWG). Es kann auch auf den Grundstücken versickert werden, sofern dem nicht das HWG entgegensteht.

13. Bergwerksfeld

Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Bei Bauarbeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

--Baugesetzbuch (BauGB),
--Baunutzungsverordnung (BauNVO),
--Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
--Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg (Ort) 15.07.1992 (Datum)

(Siegel) gez. Weber (Unterschrift) Katasteramt

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 27.04.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 21 vom 22.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 28.09.1994 durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 38 vom 23.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 18.11.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 1 vom 06.01.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.1995 bis einschl. 20.02.1995.

Satzungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 29.03.1995 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 09.05.1995 (Datum)

(Siegel) gez. Martin (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 19.07.1995 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt

(Siegel) gez. Rohrmann (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 04.08.1995
~~im~~ in den Niddataler Nachrichten
vom 04.08.1995, Nr. 31

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Niddatal 04.09.1995 (Datum)

(Siegel) gez. Martin (Unterschrift) Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die ~~vor~~/umstehende ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der vorgelegten ~~Urschrift~~/Ausfertigung ~~der~~ des Bebauungsplanes B8 "Gutenbergstrasse und Umgebung"
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei — (Behörde)
erteilt. Niddatal, den 04.08.1995
(Siegel) (Behörde und Unterschrift)
Bürgermeister

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B.	(0,8)	Geschoßflächenzahl
z.B.	0,4	Grundflächenzahl
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
— · —	Baugrenze
SD	Satteldach
△ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

⬚	Flächen für den Gemeinbedarf
▭	Sozialen Zwecken dienende Gebäude

Verkehrsflächen

▭	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonerer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg
P	Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

☰	Fläche für Versorgungsanlage
◐	Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

◇—◇—◇	Unterirdisch

Grünflächen

⬚	Private Grünfläche
▩	Öffentliche Grünfläche
⊡	Streuobstwiese
⊡	Streuobstgarten
⊞	Grünanlage
S	Schutzpflanzung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

⊟	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
⬚	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
○	Anpflanzen von Bäumen
⬚	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
⊙	Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz

(D)	Schützenswerter Gebäudekomplex (Denkmalschutz)

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
⊠	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist: Sichtfeld
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
— — —	Vorschlag für Grundstücksgrenzen

BEBAUUNGSPLAN NR. B 8 „GUTENBERGSTRASSE UND UMGEBUNG ”

DER STADT NIDDATAL, ST BÖNSTADT

MASS 1: 500

NORDEN

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 - 6362 WÖLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
	NG	OKTOBER 1994 STAND: APRIL 1995