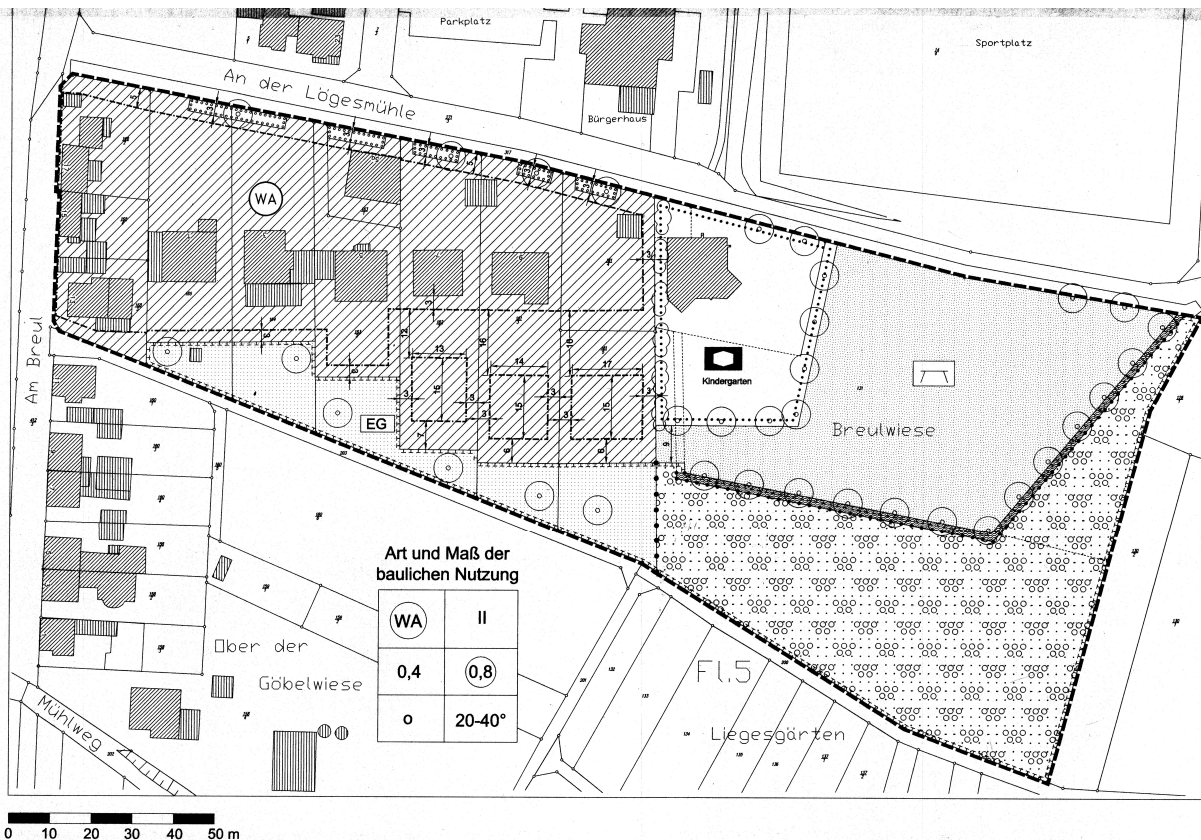




Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	II
0,4	0,8
o	20-40°

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o	Offene Bauweise
20-40°	Dachneigung
-----	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

	Kindergarten
	Öffentliche Grünfläche: Festplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Extensiv zu nutzende Gärten mit Obstbäumen
	Extensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen
	Grabenhaltung und -pflege
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Maßangabe in Meter
	Vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die Baulichen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (8) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
Traufhöhe bei l Gesch. = 4,50 m bei l Gesch. 6,50 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Trauf), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens (tatsellig).

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Falls Grundstücksabteilungen vorhanden sind oder in der Form vorgenommen werden, daß der zukünftige "Hinterlieger" mit seinem Grundstück nicht an die Straßenverkehrsangelegenheit angeschlossen wird, sind zur Sicherung der Erschließung nach erfolgter Teilung im Baugenehmigungsverfahren von den "Vorderliegern" entsprechende Baustellen abzugeben.

1.4 Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Straße "An der Lögsmühle" sowie beim Kindergarten sind Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:
Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre).
Entlang des Grabens (Flurstück 131) sind Erle (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix spec.) in einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Auf den städtebaulichen Grundstücksgrößen sind nur offene Grundstücks-einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu den Verkehrsfächern orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein (Sichtverleak).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)
Im Geltungsbereich sind für alle Wohngebäude Satteldach und Krüppeldach zulässig. Die Dachneigung wird auf 20° bis 40° festgesetzt. Die jeweiligen Haus-hallen eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung sowie gleicher Farbgebung bezüglich der Dachbedeckung anzulegen. Flach- und Pultdächer sind nur für Garagen und Carports zulässig.

2.2 Wege- und Aufenthaltsflächen/Stellplätze (§ 87 Abs.1 Nr.4 HBO)
Die Geh- und Aufenthaltsflächen sowie die Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Klopffaser) auszuführen.

2.3 Einfriedungen (§ 87 Abs.1 Nr.3 HBO)
Auf den städtebaulichen Grundstücksgrößen sind nur offene Grundstücks-einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu den Verkehrsfächern orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein (Sichtverleak).

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 18 HAftStG des Staatlichen Umweltamts Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Wetterkreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Stückl. vom 26.10.1998)

Ort: 22.1.1999
(Datum)
Ort: St. Niddatal
(Siegel)
Ort: St. Niddatal
(Unterschrift - Katasteramt)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 24.08.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte öffentlich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 15 vom 09.04.1998.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 07.09.1998 bis einschließlich 11.09.1998 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte öffentlich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 35 vom 28.08.1998.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB am 24.09.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die frühzeitige Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer des öffentlichen Hinweises, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfest vorgebracht werden können, erfolgte öffentlich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 41 vom 09.10.1998.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.10.1998 bis einschließlich 27.11.1998.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diesen Bebauungsplan am 21.01.1999 gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal: 22.1.1999
(Datum)
Ort: St. Niddatal
(Siegel)
Ort: St. Niddatal
(Unterschrift - 1. Stadtrat)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte öffentlich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 4 vom 29.01.1999.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal: 1.2.1999
(Datum)
Ort: St. Niddatal
(Siegel)
Ort: St. Niddatal
(Unterschrift - 1. Stadtrat)

(Hiermit wird amtlich bescheinigt, daß die vorstehend angeführte Abschrift/Abzeichnung mit der vorgesehenen (angehrlichen) Fertigung übereinstimmt.)
Ort: St. Niddatal
(Siegel)
Ort: St. Niddatal
(Unterschrift - Katasteramt)

Ort: St. Niddatal
(Siegel)
Ort: St. Niddatal
(Unterschrift - 1. Stadtrat)



STADT NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN K 3

"DIE BREULWIESE" 2. ÄNDERUNG

Maßstab: 1:500 Bearbeitet: us Gezeichnet: us Datum: Januar 1999

Gesellschaft für Landschafts- und Bauleitplanung bR

Dipl.-Ing. Landeskonsultanten
Karlheinz Beckmann
Chemiker Straße 47
63455 Niddatal
Tel.-Fax: 0177/3734865

Dipl.-Geograph Udo Stöckmann
Vollweg 2, 34243 Langgöns
Tel.: 0541/8225-51 Fax: 41
Mobil: 0177/3853817
E-Mail: U.Stoekmann@online.de

Dipl.-Geograph Udo Stöckmann
Vollweg 2, 34243 Langgöns
Tel.: 0541/8225-51 Fax: 41
Mobil: 0177/3853817
E-Mail: U.Stoekmann@online.de