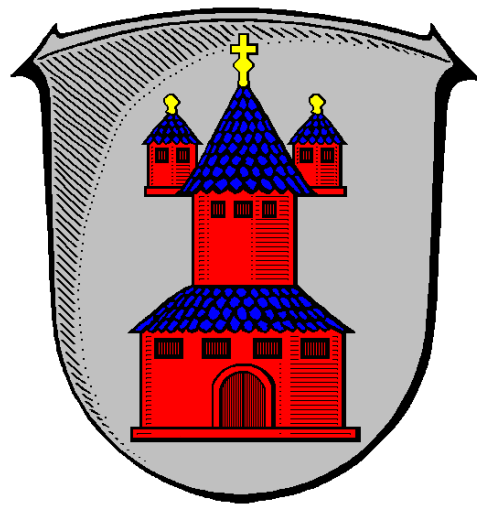
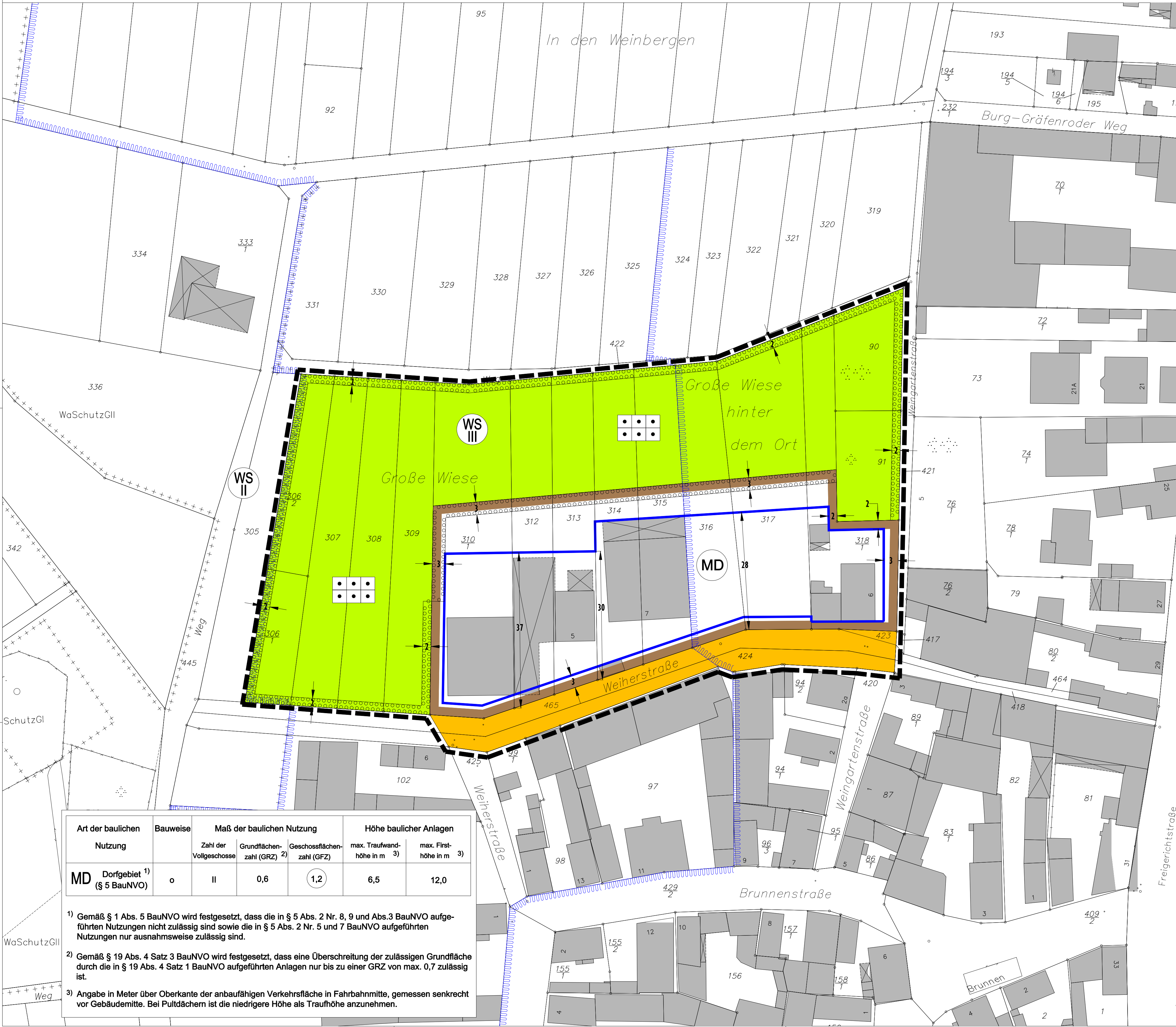




Stadt Niddatal

Gemarkung Kaichen, Flur 1

Flurstücke 90, 91, 306/1, 306/2, 307, 308, 309, 310/1, 312 bis 317, 318/1, 423, 424 (tlw.) und 465 (tlw.)



PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	
Bauweise, Baugrenzen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise	
Baugrenze	
Grünflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Private Grünfläche - Kleingärten	
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Nachrichtlich: Abgrenzung Wasserschutzgebiet (Zone II bzw. III)	
Gebäude Bestand	
MaßAngabe in Metern	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,5 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5 m sind und die erforderlichen Abstandsflächen nach HBO eingehalten werden.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind im ausgewiesenen MD-Gebiet allgemein zulässig.
- Private Grünflächen - Kleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur eingeschossige Gerätehütten oder Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der umbaute Raum darf einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz vor Regen). Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Toiletten sind nicht zulässig. Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Laube oder Hütte zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben und Hütten von 1,5 m einzuhalten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 4.1**
Auf den privaten Grünflächen sind alle vorhandenen Laubgehölze zu erhalten, eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Pro angefangene 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, z.B. Kern- und Streuobstbäume, Walnuß (Juglans regia), Speierling (Sorbus domestica), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis). Bestehende Obstbäume ab einem Stammumfang von 16 cm können auf die Pflanzungen angerechnet werden.

- 4.2**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. Laubbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm): Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Obstgehölze als Hochstamm.
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Schneeball).

- 4.3**
Pro 20 m² ist ein Laubb Baum sowie pro 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Zuwegungen zulässig.

- 4.4**
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 1 cm, Schotterterrassen). Eine Vollversiegelung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die gewerbliche Nutzung des Grundstücks dies erfordert.
Die Errichtung von Stellplätzen auf den Privaten Grünflächen ist nicht gestattet.

- 4.5**
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen; bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen (insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen) zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
1.1
Für die Hauptgebäude im Dorfgebiet sind Sattel-, Walim- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung wird auf 20 bis 45° festgesetzt. Flachdächer sind nur für Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Form, Neigung und Material zu gestalten und einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in schieferfarbigen, braunen oder ziegelroten Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.
Für begrünte Dächer ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.
1.2
Für neue Hütten oder Lauben im Kleingartengebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45° vorgeschrieben. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in schieferfarbigen, braunen oder ziegelroten Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Die Firsthöhe der Gerätehütten bzw. Gartenlauben darf 3 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten. Die Lauben sind in einfacher Holzbauweise zu errichten, die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen.
- 2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Auf den privaten Grünflächen sind Einfriedungen als Holz- oder Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,5 m auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muss die Maschendrahtgröße mindestens 5x5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht gestattet.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1.**
Im Dorfgebiet ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 20 l pro m² projizierter Dachfläche betragen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden.
- 2.**
Im Kleingartengebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgetragenen Ufern zulässig. Zisternen dürfen nicht angelegt werden.
Eine zentrale Wasserversorgung und Abwasseranlagen sind nicht vorgesehen. Eine Grundwasserentnahme aus Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig.

D. Hinweise und Empfehlungen

- 1. Denkmalschutz (§ 20 HDschG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Schutz von Versorgungsleitungen**
Bei Baumaßnahmen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlagen zu berücksichtigen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- 3. Altlasten**
Werden im Zuge von Bodenarbeiten bislang unbekannte organoleptische Auffälligkeiten im Plangebiet angesprochen, so ist die Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, umgehend zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren.
- 4. Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Kaichen. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 25.09.1975 (StAnz. 42/1975, S. 1938) sind zu beachten.
- 5. Heilquellenschutzbezirk**
Der Geltungsbereich liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die für die Schutzzone geltenden Verordnungen sind zu beachten.
- 6. Verwertung und Versickerung 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 10/1998, S. 709) enthalten. Für die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.
Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 31.01.2008 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Anschieben vom 04.04.2008 durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschieben vom 04.03.2009 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom bis durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht erfolgte vom 09.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan K 10 "Große Wiese" am 16.06.2009 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.
Das Regierungspräsidium Darmstadt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom genehmigt.

Niddatal (Datum) _____
(Siegel) (Unterschrift - Bürgermeister) _____

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal (Datum) _____
(Siegel) (Unterschrift - Bürgermeister) _____



STADT NIDDATAL

Bebauungsplan K 10

"Große Wiese"

Maßstab:	Datum:	Beschluss der Stadtverordneten-	Gez.:	us
		versammlung vom 16.06.2009		
	Proj.-Nr.:	08/N/04	Plan-Nr.:	3.0

Büro für Umwelt- und Stadtplanung
Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)
Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail.bfus@online.de
Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 60 / 90 35 58 51