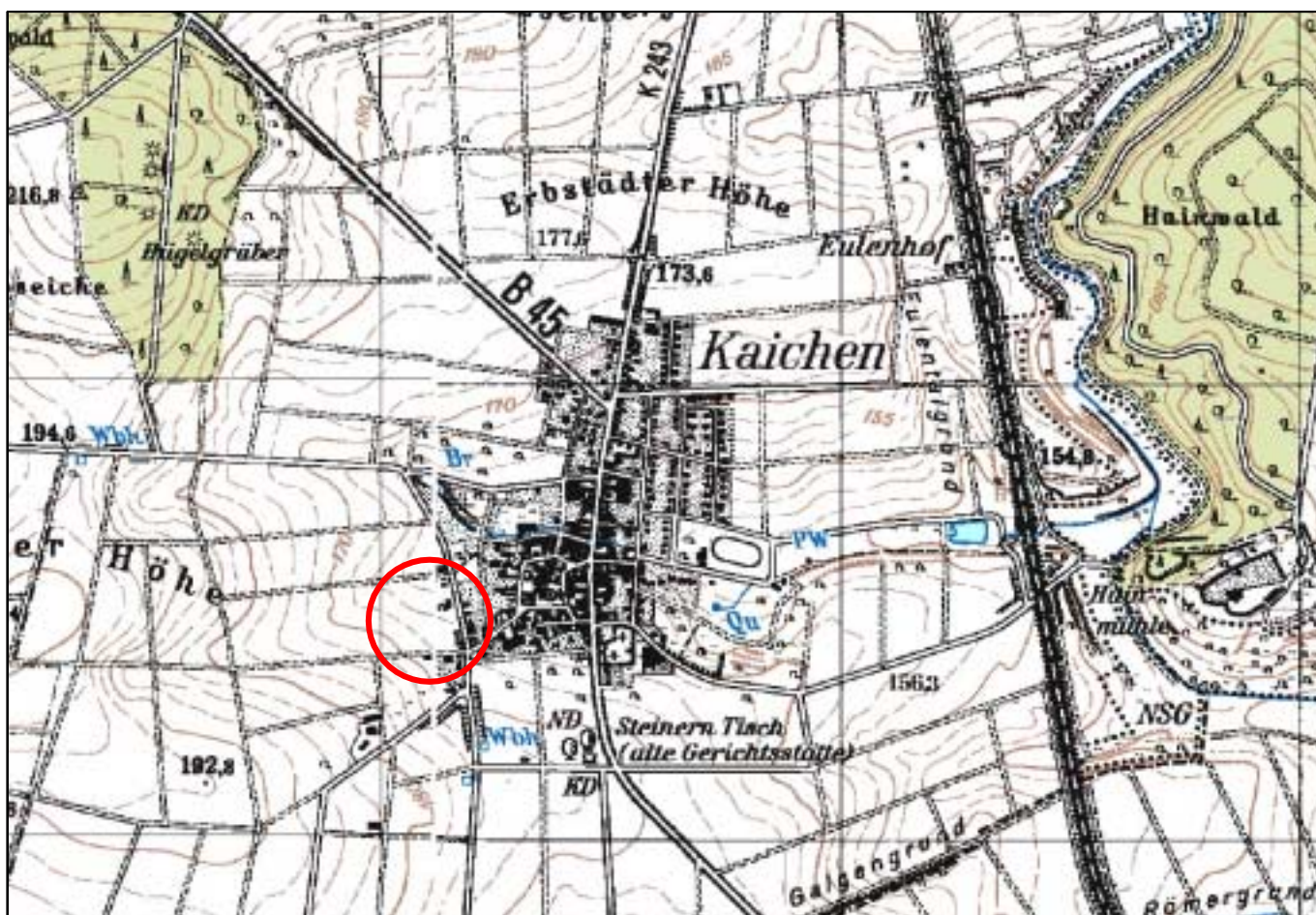




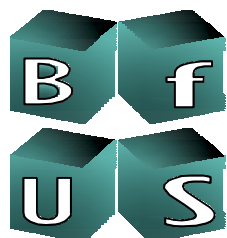
Übersichtsplan

# STADT NIDDATA

## Bebauungsplan K 6

"Steinerne Pforte / Dresdener Straße" - I. Änderung

|                              |                       |                |
|------------------------------|-----------------------|----------------|
| Maßstab:<br><br><b>1:500</b> | Datum: September 2005 | Gez.: us       |
|                              | Proj.-Nr.: 05/N/3     | Plan-Nr.: S_01 |



**Büro für Umwelt- und Stadtplanung**

Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH)

Königstraße 4  
61239 Ober-Mörlen  
bfus@tiscali.de

Tel.: 0 60 02 / 99 27 71  
Fax: 0 60 02 / 99 20 333  
Mobil: 01 77 / 96 65 66 2



Geltungsbereich  
Bebauungsplan K 9  
"Hinter der Steinernen Pforte"



| P L A N Z E I C H E N                                                                                             |                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)                                                  |                                                                                |
|                                  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                            |
| Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)                                                  |                                                                                |
| ○                                                                                                                 | Offene Bauweise                                                                |
| ---                                                                                                               | Baugrenze                                                                      |
| Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)                                                                           |                                                                                |
|                                  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen                                             |
| Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)                                                            |                                                                                |
|                                  | Fläche für Versorgungsanlagen                                                  |
|                                  | Zweckbestimmung: Elektrizität                                                  |
| Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)                                                                 |                                                                                |
| —○—○—○—                                                                                                           | unterirdisch                                                                   |
| Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)                                                                               |                                                                                |
|                                 | Private Grünflächen                                                            |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB |                                                                                |
|                                | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                               |
|                                | Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern                            |
|                                | Anpflanzen: Bäume                                                              |
|                                | Erhalten: Bäume                                                                |
| Sonstige Planzeichen                                                                                              |                                                                                |
|                                | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans<br>§ 9 Abs. 7 BauGB |
|                                | Gebäude Bestand                                                                |
|                                | Maßangabe in Metern                                                            |

| Art der baulichen Nutzung                                      | Bauweise | Maß der baulichen Nutzung |                        |                           |
|----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                |          | Zahl der Vollgeschosse    | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet <sup>1)</sup><br>(§ 4 BauNVO) | o        | II                        | 0,3                    | 0,6                       |

1)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

# TEXTFESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

### 1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf das natürliche Gelände wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe bei I Geschoss = max. 4,5 m

Traufhöhe bei II Geschossen = max. 6,5 m

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile gerinfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

Die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten.

### 3. Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstückgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 450 m².

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

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

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (1 Baum / 20 m², 1 Strauch / 2 m²). Die Pflanzstreifen können für die Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten und Stellplätzen auf einer Breite von insgesamt max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Am Siedlungsrand ist die Bepflanzung durchgängig als zweireihige Gehölzpflanzung herzustellen. Vorschlagsliste:

#### *Bäume:*

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstgehölze als Hochstamm.

#### *Sträucher:*

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### *Klettergehölze:*

Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*).

Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen).

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

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird bei 1 Vollgeschoss auf 20-40°, bei 2 Vollgeschossen auf 20-35° festgesetzt. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu ½ der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.

## **2. Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen.

An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. 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 umpflanzen.

## **3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

In den Baugebieten sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum / 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>).

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche betragen.

## **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. 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 10/1998, S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu berücksichtigen.

### **3. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 25.09.1975 festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserversorgungsverbandes Kaichen/Heldenbergen/Burg-Gräfenrode. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **4. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### **5. Bergwerksfeld**

Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt worden sind. Bei baulichen Tätigkeiten empfiehlt das Bergamt, auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.