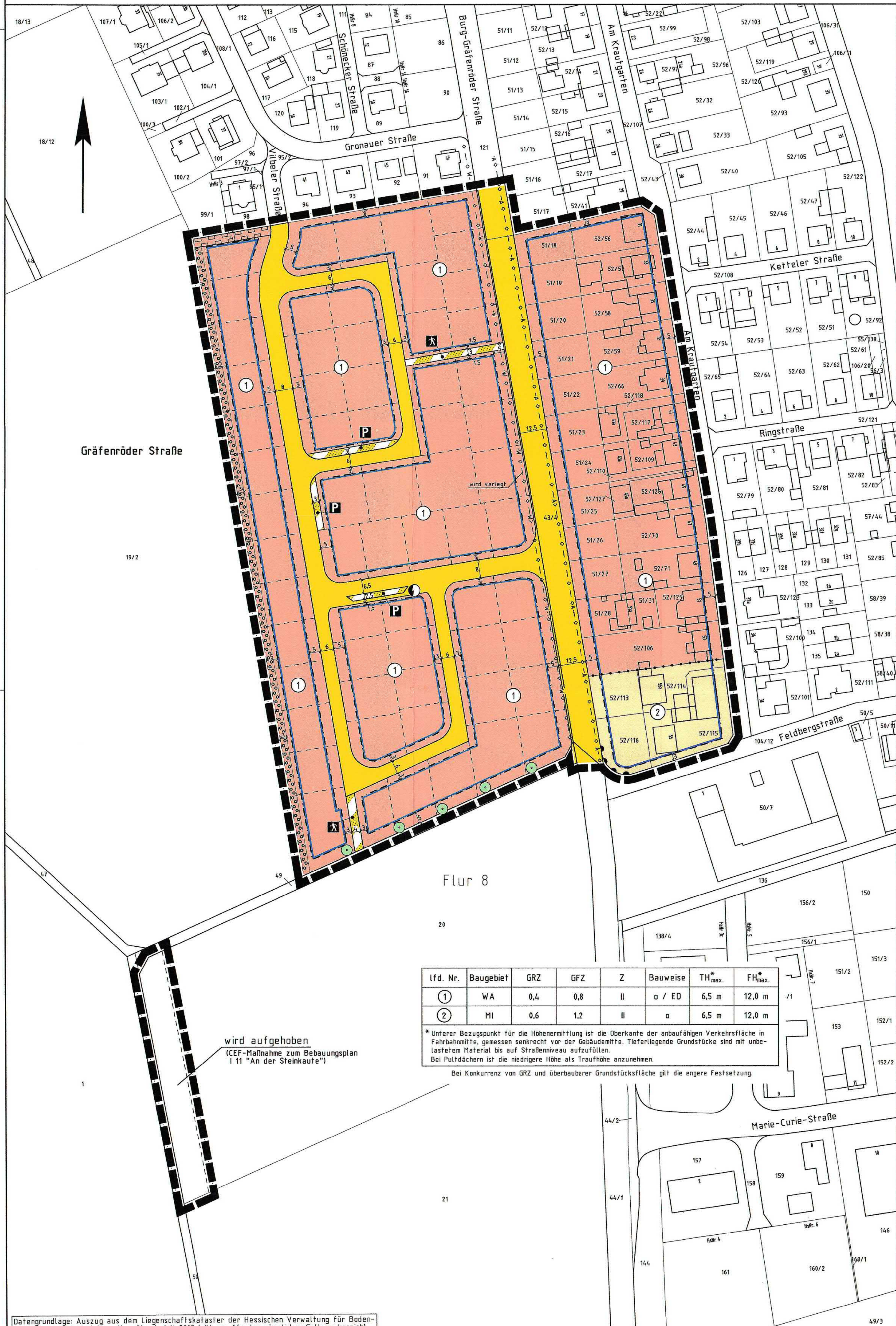


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 8 "Burg-Gräfenröder-Straße"

1. Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Kalasertypische Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.1.2 MI Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
 - 1.2.2.4.1 TH^{max} Traufhöhe (Schmittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachstuhl)
 - 1.2.2.4.2 FH^{max} Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.4.2.1 Öffentliche Parkfläche
 - 1.2.4.2.2 Fuß- und Radweg
 - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 1.2.6.1 Abwasserleitung (nicht eingemessen)
 - 1.2.6.2 Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
 - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.8 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.8.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.8.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Niddatal zu belastende Fläche

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - 2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.1.2 Für das Mischgebiet gilt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - 2.2 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 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.
 - 2.3 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Für die Fläche für Versorgungsanlagen gilt, dass die Trafostationen auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig sind.
 - 2.4 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m².
 - 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.5.1 Für je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (s. Artenliste Ziffer 2.6.2).
 - 2.5.2 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, Schotterterrassen).
 - 2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 2.6.1 Je Symbol ist gemäß Plankarte ein Baum der nachfolgenden Artenliste Ziffer 2.6.2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 2.6.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig mit autochthonen Laubgehölzen in zweireihiger Gehölzpflanzung zu begrünen (1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 4 m²). Der Anteil an Laubbäumen hat mind. 20 % zu betragen.
- Artenliste:
- Bäume:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schwarzzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Obstgehölze als Hochstamm
- Sträucher:
- Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Schwarzdorn (*Prunus spinosa*).

- 2.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 296,57 Punkte aus der Ökotoxikalanalyse Auenprojekt Naturwissenschaften zugeordnet.
- 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Wal- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
 - 3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehälter (§ 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. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücksgrenzen entlang der Burg-Gräfenröder-Straße Einfriedungen in einer max. Höhe von 2 m zulässig. 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.
 - 3.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksoberflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
In den Baugebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 4 m²). Die Anpflanzungen gemäß 2.6.2 können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4 Wasserrechtliche Festsetzung
 - 4.1 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/m² unbegrünter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig. Die Kellergeschosse neuer Gebäude müssen unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht ausgebaut werden.
- 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 - 5.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, 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.
 - 5.2 Versickerungsfähigkeit
Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich werden überwiegend von Löß und Lößlehm gebildet. Der Untergrund ist als schwach durchlässig zu bezeichnen, so dass von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen wird.
 - 5.3 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 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-Ge 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1998: S. 709) enthalten.
 - 5.4 Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.
 - 5.5 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.
 - 5.6 Artenschutz
Für die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wird das Flurstück 11/1, Flur 9 Gemarkung Ilbenstadt vertraglich als haltbares Grundstück gesichert.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.06.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.02.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.05.2016
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niddatal, den 01.06.2016

Bürgermeister

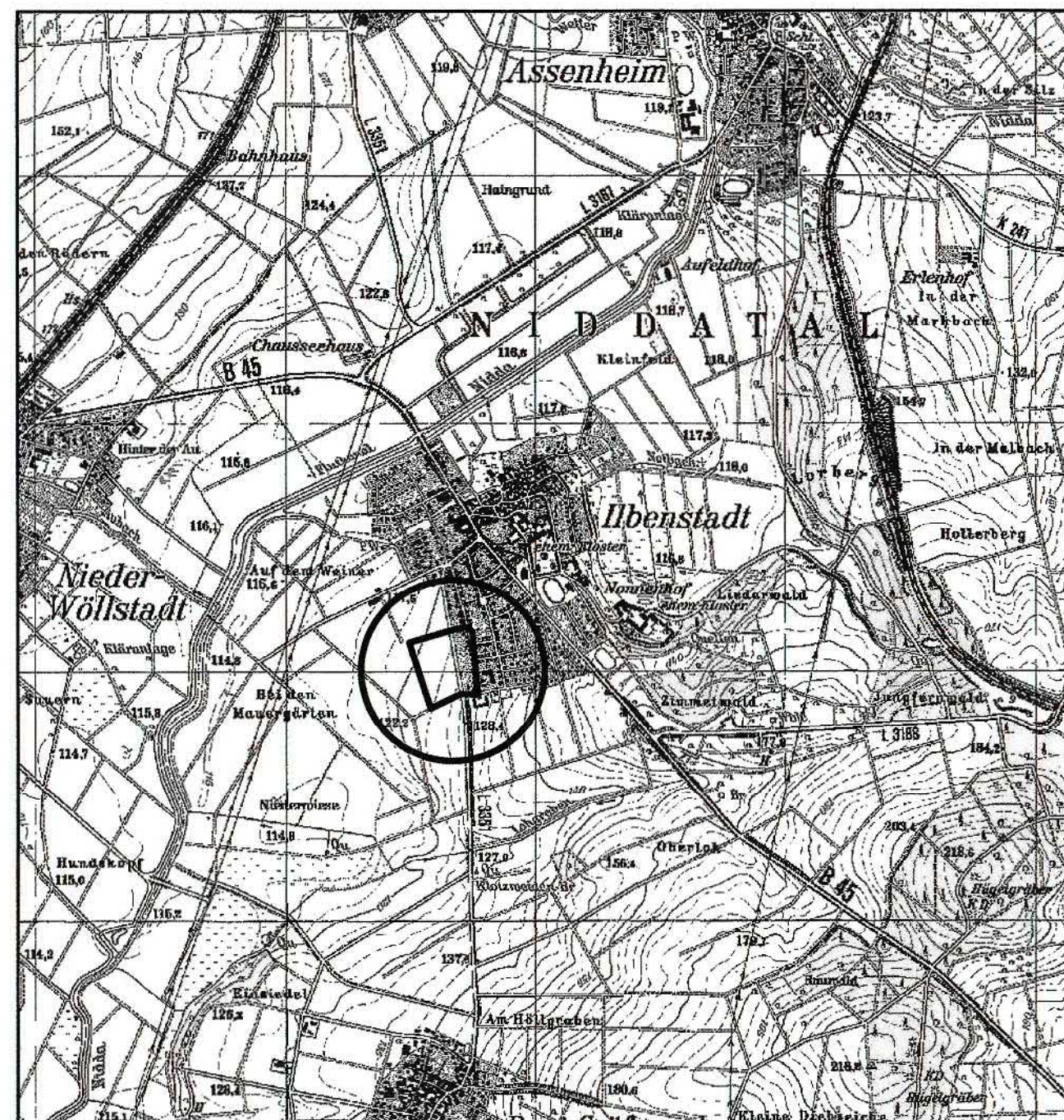
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.06.2016

Niddatal, den 03.06.2016

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

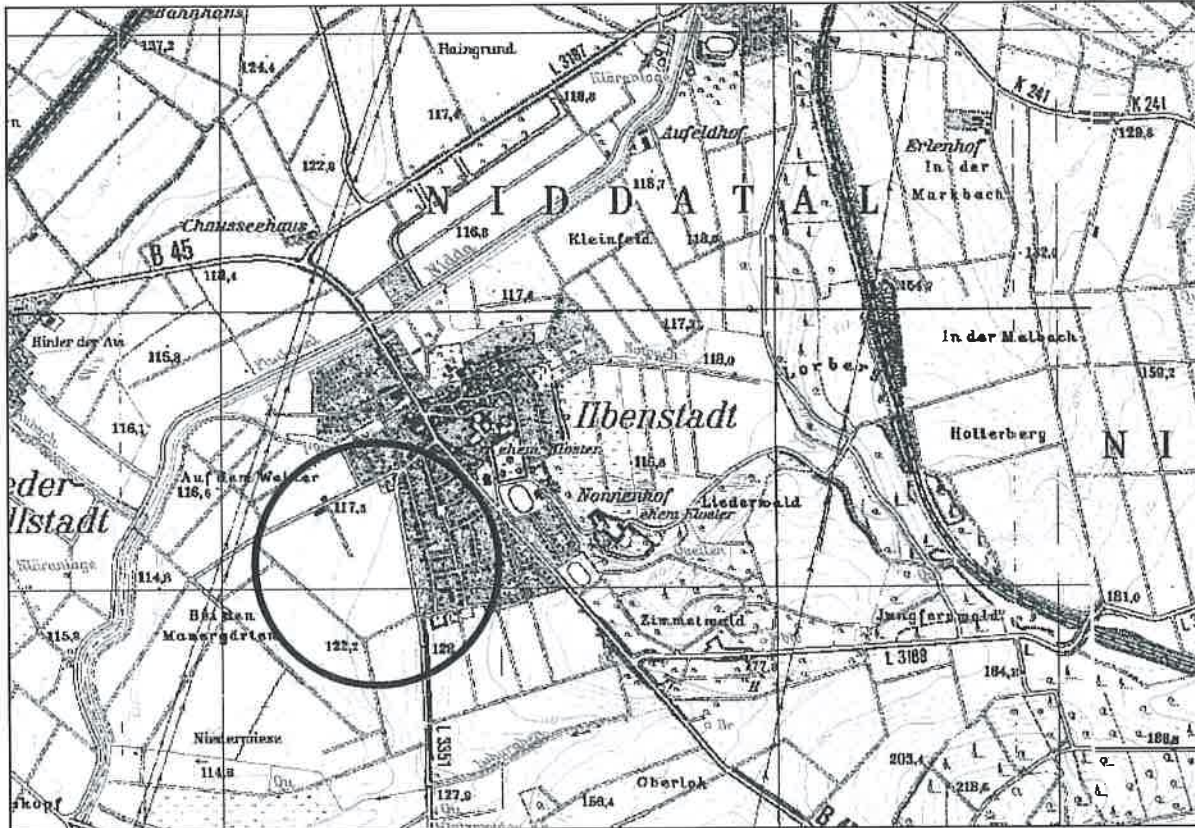


**Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
Bebauungsplan I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße – 1. Erweiterung“ 1. Änderung**

Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 31.07.2017 (Satzung)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Vorbemerkungen

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Änderung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, die Aufnahme einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken, die Änderung der Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB sowie die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer) und der Bestimmung einer max. zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Bereich der Vorgärten. Alle sonstigen bauplanungs- und wasserrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße“ 1. Erweiterung gelten unverändert fort.

Rechtsgrundlagen

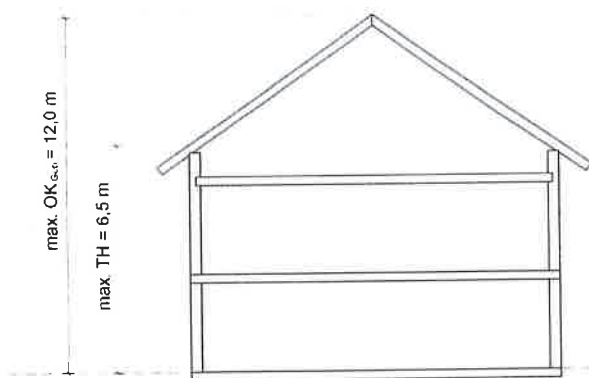
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1. Textliche Festsetzungen

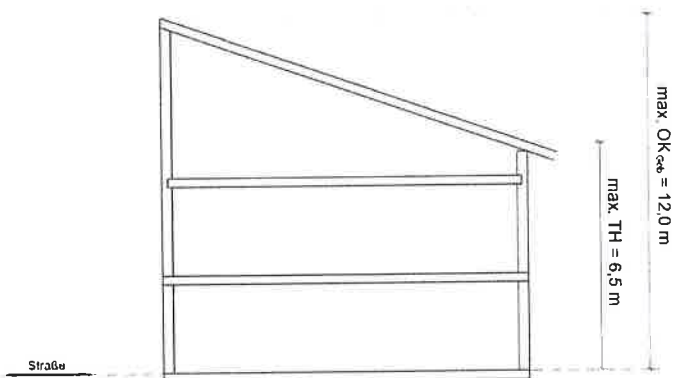
- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:
- 1.1.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt bei geneigten Dächern 12,0 m sowie bei Flachdächern (Dachneigung bis max. 5°) 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 1.1.2 Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei geneigten Dächern 6,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.
- 1.1.3 Bei Staffelgeschossen darf die max. zulässige Höhe der Gebäudeaußenwand (GW) des obersten Vollgeschosses eine Höhe von 6,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Pultdächern in Verbindung mit Staffelgeschossen wird keine max. Traufhöhe festgesetzt. Bei Pultdächern in Verbindung mit Staffelgeschossen beträgt die max. zulässige Gebäudeoberkante 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 1.1.4 Unterer Bezugspunkt ist für die Höhenermittlung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Systemskizzen

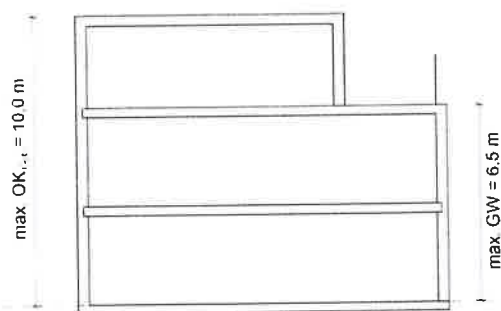
Satteldach



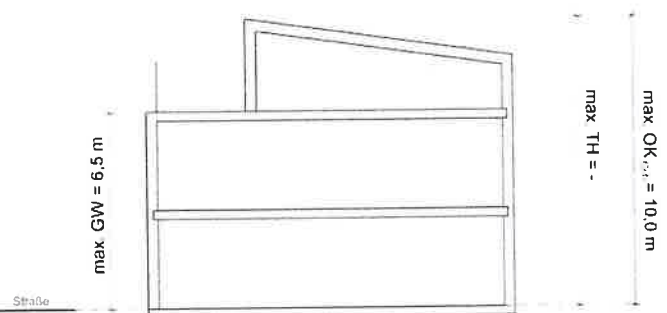
Pultdach



Flachdach mit Staffelgeschoss



Pultdach mit Staffelgeschoss



- 1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO:

- 1.2.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Sie haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

- 1.2.2 Überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße“ 1. Erweiterung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 296.579 Punkte aus der Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Nidda zwischen Assenheim und Ilbenstadt“ zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
- 2.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist im Bereich der Vorgärten die Errichtung von maximal 3 Stellplätzen zulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

05.05.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
bis einschließlich

15.05.2017

16.06.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die
Stadtverordnetenversammlung am

28.08.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niddatal, den 10.10.2017



Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft
getreten am:

13.10.2017

Niddatal, den 17.10.2017



Bürgermeister



Plankarte

Maßstab 1 : 2.000

Links dem Mühlweg

Gründerstraße

Flur 8

Katastramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation