

## Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

## B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit den folgenden standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen:

**Bäume:** Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), hochstämmige Obstbäume  
**Sträucher:** Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)  
**Klettergehölze:** Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

2. Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 20 qm, ein Strauch 2 qm.

3. Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

4. Der als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzte Straßenstich ist mittelfristig als Grasweg anzulegen und zu erhalten. Ein Ausbau als befestigte und befahrbare Fläche ist nur zulässig, wenn über diese Fläche weitere Baugrundstücke erschlossen werden müssen.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.2003.

Siegel Niddatal den **15. NOV. 2004**

102. DR. HICPSEL  
Magistrat der Stadt Niddatal

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.11.2003 bis zum 21.11.2003.

Siegel Niddatal den **15. NOV. 2004**

102. DR. HICPSEL  
Magistrat der Stadt Niddatal

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.04.2004 bis einschließlich 07.05.2004.

Siegel Niddatal den **15. NOV. 2004**

102. DR. HICPSEL  
Magistrat der Stadt Niddatal

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2004.

Siegel Niddatal den **15. NOV. 2004**

102. DR. HICPSEL  
Magistrat der Stadt Niddatal

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Siegel Niddatal den **15. NOV. 2004** **12. NOV. 2004**

102. DR. HICPSEL  
Magistrat der Stadt Niddatal

## C Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

2. Die Dachneigung wird für die Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise auf 20°-40° und bei zweigeschossiger Bauweise auf 20°-35° festgesetzt. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3. Ein Dremel bis max. 0,80 m ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

4. Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel in Rot-, Grau- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalten.

5. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von max. 50% der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) darf - bezogen auf das natürliche Gelände taleits - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

7. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. Zaunsockel sind bei neuen Zäunen zwischen den Grundstücken unzulässig.

8. Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

## D Allgemeine Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 25.9.1975 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets des Wasserversorgungsverbandes Kaichen - Heldenbergen - Burg Gräfenrode.

2. Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen.

3. Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Bei bergbaulichen Tätigkeiten empfiehlt das Bergamt, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

5. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, die Stadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind die entsprechenden Richtlinien, Hinweise und Empfehlungen veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen zu beachten.

## Zeichenerklärung

|     |                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| WA  | Allgemeines Wohngebiet                                    |
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                      |
| 0,3 | Grundflächenzahl                                          |
| 0,6 | Geschossflächenzahl                                       |
| o   | offene Bauweise                                           |
| SD  | Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach                        |
|     | öffentliche Straßenverkehrsfläche                         |
|     | Baugrenze                                                 |
|     | überbaubare Grundstücksfläche                             |
|     | nicht überbaubare Grundstücksfläche                       |
|     | mit Leitungsrechten zu belastende Fläche                  |
|     | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern           |
|     | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|     | vorhandene Parzellen / Gebäude                            |

