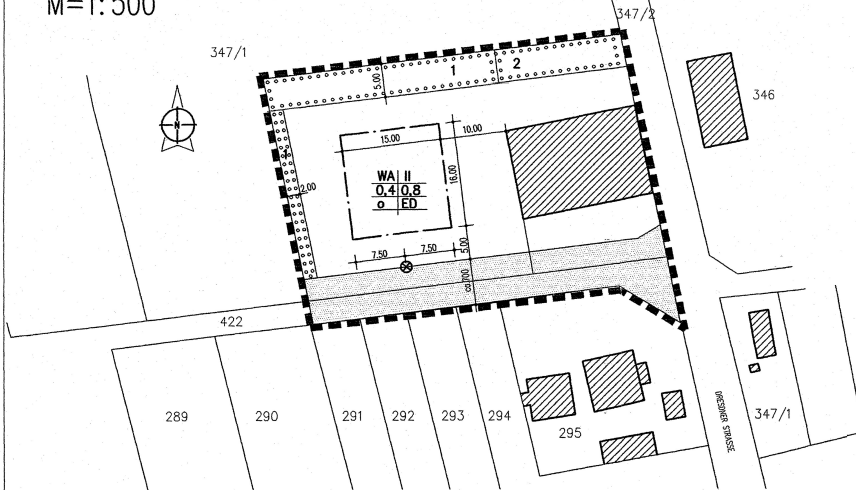


K8 "HINTER DEN MÜHLGÄRTEN"

M=1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FLURSTÜCKSNUMMER UND FLURSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- WA II**
GRZ 0,4
GFZ 0,8
o ED
WOHNEN ALLGEMEIN
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSEFLÄCHENZAHL
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BEZUGSPUNKT FÜR SOCKELHÖHE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 ff BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Wohnen allgemein festgesetzt.
Nach § 1 Abs. 6 Bau NVO ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen und der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Schnittkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.
Die maximale zulässige Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Gelände am gekennzeichneten Bezugspunkt der Straße bis Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss.
- Höhenlage der Baugrundstücke
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Gemessen wird von der bestehenden Gelände- oder Oberkante bis Oberkante geplantes Gelände.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 ff BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche sind einheimische Bäume und Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Einheimische Laubbäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Quercus robur Stieleiche
u. a.

Einheimische Sträucher
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Hartriegel
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa speciosa Wildrose
Ligustrum vulgare Liguster
Sambucus nigra schwarzer Holunder
Viburnum lantana wogiger Schneeball
u. a.

Alle 2,0 qm ist ein Busch zu pflanzen.
Bei einer Heckenbreite von 5,0 m ist alle 10 m ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt spätestens 2 Jahre nach Baubeginn. Fläche 1 wird bepflanzt bei der Bebauung des Grundstücks. Fläche 2 wird bepflanzt beim Ausbau der Straße.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO Abs. 4)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für Garagen sind auch Flachdächer und Puttdächer zulässig.
Die Dachneigung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Solaranlagen sind zulässig.
- Dachaufbauten und Dachanschnitte
Gauben und Loggien sind zulässig. Die Breite der Gauben und Loggien darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge an der Traufseite des Gebäudes betragen.
- Die jeweiligen Haushälften bei Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbung zu gestalten.
- Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältern, Einfriedungen, Kinderspielflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.
Als Einfriedungen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune zulässig. Im Bereich von Strassenneinmündungen darf der Bewuchs nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind bei neuen Zäunen zwischen den Grundstücken unzulässig.
- Ausstattung Größe und Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen.
- Begrünung von baulichen Anlagen, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Terrassen und Zuwege sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen oder mit Seitengräben so herzustellen, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den direkt angrenzenden Flächen versickert.
Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

III. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- Bodenkunde**
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisauausschuss des Wetteraukreises zu richten.
- Bergwerksfeld**
Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Bei baulichen Tätigkeiten empfiehlt das Bergamt, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Alltlasten**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Alltlasten nicht bekannt. Sollten jedoch unbekannte Alltlasten gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Stadt. Umweltamt Frankfurt, Dezernat 41.5 Alltlasten und Grundwasserschadensfälle, dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Magistrat der Stadt Niddatal anzuzeigen.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 25.09.1975 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Wasserversorgungsverbandes Kalchen-Heldenbergen-Burg Gräfenroda. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung sind strengstens zu beachten. Dies gilt insbesondere für das ordnungsgemäße Ableiten des anfallenden Grundwassers aus dem Schutzgebiet sowie die Heizölagerung. Darüber hinaus darf weitergehend unverschlussten Niederschlagswasser (von Dachflächen, Terrassen etc.) nur oberflächlich – über die belebte Bodenzone – versickert werden.
- Zisternen**
Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen (soweit dies nicht versickern kann) ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Anlagen muß mindestens 10 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Das gesammelte Brauchwasser soll für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Anderes verwendet werden. Das Hessische Wasserschutzgesetz (§ 51 Abs. 3.) ist zu beachten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 01.08.2002.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1991 I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).
Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 2350).
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 16. April 1996 (Hess. GVBl. I S. 2350).
Geändert durch Artikel 16 a des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).
Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114) zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wasserschutzgesetzes vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 324).

BEBAUUNGSPLAN K 8 "HINTER DEN MÜHLGÄRTEN"

DER MAGISTRAT DER STADT NIDDATAL

SIMON BAUPLAN
JOACHIM SIMON
DIPLOM-ARCHITECT
STERNBACHER STRASSE 27
61194 NIDDATAL/STADT
TEL.: 06034/939 722
FAX.: 06034/939 723

GEZEICHNET 30.09.2003
GEÄNDERT 29. APRIL 2004

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung der des **BEBAUUNGSPLANES K 8** (genau Bezeichnung des Schutzbereichs) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei **(Bezeichnung)** erteilt.
Niddatal, den 02.05.2004
Der Magistrat der Stadt Niddatal
Hauptstraße 2
61194 Niddatal

Verfahrensvermerke

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden Daten des Hessischen Landesvermessungsamtes (Vertrag vom 11.10.1999 / AZ. 4030-LK / Stand 30.04.2000) für die Stadt Niddatal verwendet.

Niddatal 02.05.2004
(Datum)

per Dr. Hertel
(Siegel) (Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 27.03.2003 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 15 vom 11.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.11.2003 bis einschließlich 21.11.2003 durchgeführt.

Die Art und Weise der Beteiligung wurde in den Niddataler Nachrichten Nr. 44 vom 31.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 18.12.2003 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 03 vom 16.01.2004.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte vom 26.01.2004 bis einschließlich 27.02.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan K 8 "Hinter den Mühlgärten" am 22.04.2004 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal 02.05.2004
(Datum)

per Dr. Hertel
(Siegel) (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 13 vom 02.05.2004.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal 02.05.2004
(Datum)

per Dr. Hertel
(Siegel) (Bürgermeister)