

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Die festgesetzte GRZ stellt das Höchstmaß dar und schließt gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut ist, mit ein.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr.6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden bis zu 2 Wohnungen zulässig, wenn die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie der festgesetzten Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschoßdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluß an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasser-Verhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Die Traufhöhe beträgt bei I + ID-geschossigen Gebäuden 4,75 m. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte) und der der Erschließungsfläche zugewandten Aussenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche anzuhalten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Parallel zur B 521 ist eine Lärmschutzwand- wandanlage herzustellen. Die einzelnen Bauhöhen von 3,75m, 2,75m und 1,75m sind in dem Bebauungsplan eingetragen. Die Bauhöhen sind über Oberkante Fahrbahn Bundesstrasse 521 festgesetzt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In der festgesetzten Fläche sind flächenhafte Bepflanzungen auszuführen. Dabei ist auf 100m² angefangener Pflanzfläche 1 Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht etwa 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche. (Bepflanzung siehe Artenliste 2.3)

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

Die naturschutzrechtliche Kompensation des durch das Baugebiet verursachten Eingriffs erfolgt innerhalb eines 2. Geltungsbereiches.

Umgrenzungen von Flächen zum Ausgleich

Massnahmen im 2.Geltungsbereich (Teilplan B)

1.7.1 Umwandlung einer Ackerfläche in ein Feldgehölz. Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum,- Strauch- und Krautzonen aufgebaut. Es werden bei der Anpflanzung

z. B. folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume, Pflanzgröße STU 12 / 14

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher, Pflanzgröße 80 /100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung

In festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 30° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch aus Metall oder Schiefer zulässig. Die Farbe ist der Hauptdachfläche anzupassen.

Dachaufbauten

Gauben sind als Satteldach oder Schleppegauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken.

Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze und Garagen und deren Gestaltung sowie Anzahl der Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagendächer können auch als Flachdächer hergestellt werden. Diese sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen.

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 50 % der Vorgartenfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden.

Die restlichen Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Wassergebundene Decke). Pro Wohnung sind 2 Stellplätze festgesetzt.

2.3 Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze vorwiegend zu verwenden.

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche

2.4 Anlegen von Zisternen § 9 (4) BauGB i. Verb. mit § 81 HBO

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

2.5 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind transparent wirkend auszubilden und bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 15cm zulässig. Einfriedungen sind ohne Absatz dem Strassenverlauf anzupassen.

2.6 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Aussenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.7 Schutz vor Rauchgasbelastigungen

Zum Schutz vor erheblichen Belastigungen durch Rauchgasemissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet unzulässig. Der Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (z. B. Schornsteinfegermeister) nachgewiesen wird, dass es im Einwirkungsbereich nicht zu Rauchgasbelastigungen kommen kann bzw. die Feuerstätten als " schadstoffarme Holzfeuerungen " durch den Zentralverband Sanitär- Heizung- Klima (ZVSHK) zertifiziert sind oder den Richtwert des " Regensburger Modells " (bei Nennwärmeleistung und betriebswarmen Zustand der Feuerstätte darf die Kohlenmonoxidkonzentration im Abgas einen Richtwert von 1,5g CO/Nm³ bezogen auf 13% Sauerstoff, nicht übersteigen.) erfüllen.

Kaminöfen müssen zusätzlich nach DIN 18891 - Bauart 1 - / geschlossener Betrieb) registriert sein.

Schornsteinmündungen der Schornsteine, an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, haben die Fensteroberkante schützenswerter Daueraufenthaltsräume der Gebäude im Radius von 50 m um den Schornstein um mindestens 1 m gemäß VDI 3781 zu überragen.

3. HINWEISE

3.1 Die Nutzung des Regenswassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Dabei ist der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 02.04.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/ 1999 S. 709) zu beachten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Stadtverwaltung oder der Abstufungsbereich des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Doppelgaragen sowie Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.6 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartengestaltung wieder eingesetzt werden.

3.7 Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme- und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen " Blauer Engel " besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens " Blauer Engel " genügen.

3.8 Südlich der Wehrstrasse muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude als "Weiße Wanne" auszubilden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 06.12.1996 + 28.02.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.10.2003.
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 30.10.2003 bis 14.11.2003.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
 Am 28.11.2003 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2003 bis 30.01.2004.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 29.04.2004 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Ausgefertigt am

Nidderau, den

.....
Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
 Am wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidderau, den

.....
Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den

KATASTERAMT
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom überein.

Hanau, den

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Nidderau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 17.05.2004

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Verlängerte Wehrstrasse 2.BA " (Hauptplan) und den Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich (Teilplan B)". Der 2. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

" VERLÄNGERTE WEHRSTASSE 2.BA. "

STADT NIDDERAU

STADTTEIL EICHEN

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM

RODENBACHER CHAUSSEE 6

63457 HANAU - WOLFGANG

PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75

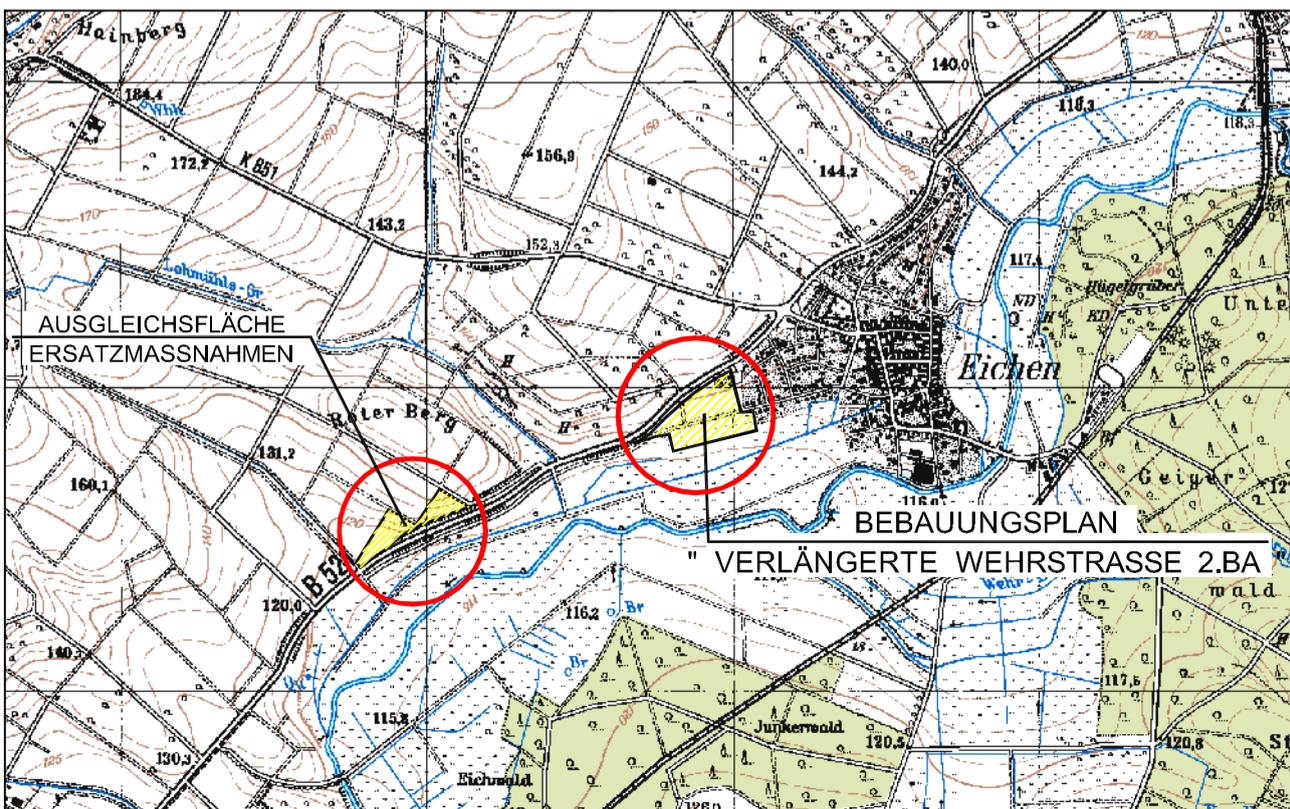
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de

www.Planungsgruppe-ZEG.de



M. 1:1000

PROJEKT-NR. 98012 - 00	VERFAHRENSSTAND SATZUNG	BEARBEITET	ZIMMER
		GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	17.05.2004



ÜBERSICHTSKARTE