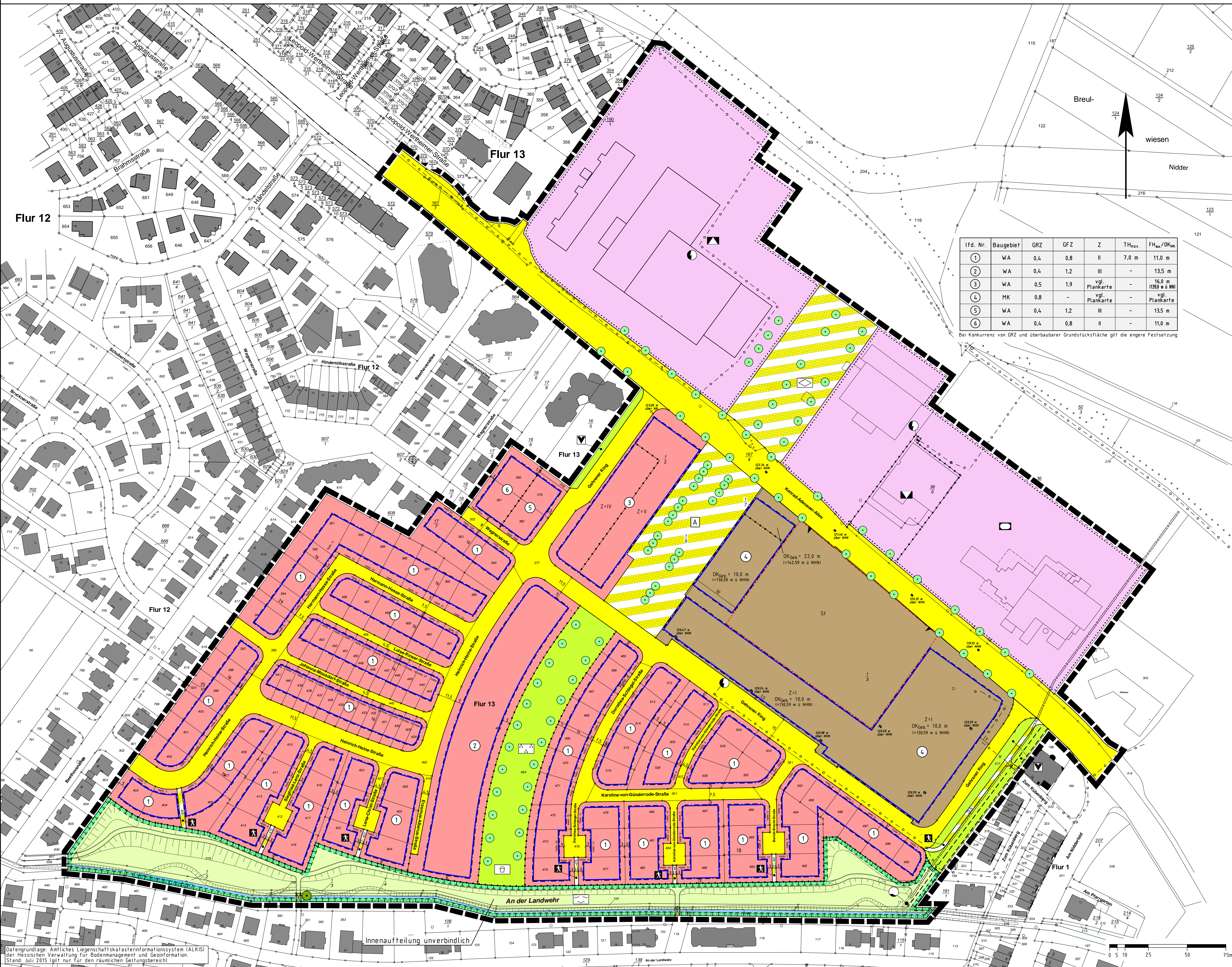


Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken

Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (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),
Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. von 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.01.2011 (BGBl. I S. 1509),
Heil, Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 160), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 62).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katastralgutdarstellungen
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	Planzzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2	HK Kerngebiet
1.2.2	Mall 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	TH _{max} Traufhöhe
1.2.2.4.1	TH _{max} Firsthöhe
1.2.2.4.2	OK _{Ges} Oberkante Gebäude
1.2.2.4.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.4.1	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.4.2	Schule
1.2.4.3	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.5	Verkehrsflächen
1.2.5.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.5.3.1	Aufenthalts- und Bewegungsfläche sowie Fuß- und Radweg
1.2.5.3.2	"Fuß"
1.2.5.3.3	"Fuß"
1.2.5.4	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.5.4.1	Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.5.4.2	Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserentsorgung sowie Abfertigungs-, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken
1.2.6.1	Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation, Bestand)
1.2.6.2	Zweckbestimmung Wasser (Entlastungsbauwerk)
1.2.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.7.1	Ausschlusskanal DN 1400 (Planung)
1.2.7.2	20 kV-Kabel der Övag Netz AG nicht eingezeichnet
1.2.8	Grünflächen
1.2.8.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.8.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.8.3	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und die Regulierung des Wasserflusses
1.2.9.1	Wasserflächen (Landwehrgraben)
1.2.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.10.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.10.1.1	Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von natürlichen Strukturen am Landwehrgraben
1.2.10.2	Anpflanzung von Laubbäumen (Lage unverbindlich)
1.2.10.3	Erhalt von Laubbäumen
1.2.11	Sonstige Planzeichen
1.2.11.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.11.1.1	Stellplätze
1.2.11.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger zu belastende Fläche
1.2.11.3	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.11.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.11.5	Höhenpunkt in m über Normalnull (NN)
1.2.11.6	Höhenpunkt in m über Normalhöhennull (NNN)
1.2.11.7	Brücke über Landwehrgraben

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.
- 2.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- 2.1.2.1 Im Kerngebiet sind Tankstellen unzulässig.
- 2.1.2.2 Spielhallen als Unterart der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

3 Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit gegenüberliegenden Dachflächen (Satteldächer, gegenseitig versetzte Putzfelder etc.) und einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zulässig, wenn sie in extensiver Form Dachneigung und dauerhaft begrünt werden. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.
- 3.1.2 Dachform und Dachneigung im Kerngebiet
- Im Kerngebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sowie Putzfelder mit einer Neigung von 5° bis 30° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.2 Dachdeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie
- Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbton Rot, Grau und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen im Kerngebiet (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Im Kerngebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Kerngebiet ist im Ein- und Ausfahrtsbereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee ein Werbeflyer mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über der Oberkante Stellplatzanlage zulässig.
- 3.4 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig. Die maximale zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt entlang der angrenzenden Verkehrsflächen 1,20 m sowie entlang der Nachbargrenzen 1,50 m über der Gebäudeoberkante. Hieran ausgenommen sind Terrassenmauerwände.
- 3.5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahme: Ausnahmeweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.
- 3.6 Pkw-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodenregierung in wasserundurchlässiger Weise mit Rasenkannteinstreuen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.
- 3.6.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 gilt:
- Wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen,
- sind Garagen und Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist, ausgenommen der Zufahrtsbereiche zu den Garagen und Stellplätzen ein mindestens 0,80 m breiter Grünstreifen zu schaffen und mit Hecken und/oder Rankpflanzen zum Straßeneintritt hin einzugrünen.
 - ist grundsätzlich ab und für je 5 Einheiten einer Stellplatz- und/oder Garagenanlage zwischen den Einheiten ein einzelner heimischer Laubbaum mit mindestens 6 cm Stammdurchmesser in einem angemessenen Standard zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Grundstücksüberfahrten und/oder Zufahrten zu den an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Stellplätzen und/oder Garagen sind auf insgesamt maximal 6,00 m zu beschränken. Die Aufstellung von Stellplätzen und/oder Garagen im Bereich von Straßenkreuzungen oder Straßeneinmündungen ist nicht zulässig.
- 3.6.2 Grundstücksöffnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen im Vorgartebereich auf der nicht überbaubaren Grundstücksoberfläche (Fläche zwischen Baugrenze und zugewandter Verkehrsfläche) maximal 60 % der Vorgartenfläche für Pkw-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrten und der Wege verwendet werden. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch, unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.10), zu gestalten.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Stellplatzsatzung
- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau in der zum Zeitpunkt der Baurechtsgründung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bodendenkmäler
- Werden bei Erdbauarbeiten oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDMSG).
- 4.3 Heilquellenschutzzone
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutz“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 4.4 Grundwasser
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist. Insbesondere im Hinblick auf Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungs- und bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Verunreinigungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.
- 4.5 Verwertung von Niederschlagswasser
- 4.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).
- 4.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).
- 4.6 Altlasten und Bodenverunreinigungen
- 4.6.1 Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 4.6.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Endauschub, Bauschutt und Straßenabwusch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgraben in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten und anzuwenden.
- 4.7 Stillebaulicher Vertrag
- 4.7.1 Bezüglich der im Kerngebiet geplanten Einzelhandelsvorhaben wurden die zulässigen Verkaufsflächen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 in einem stillenbaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger bestimmt.
- 4.7.2 Detaillierte Festlegungen bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen und Flächen zur Behebung des Biotopverlustes wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 in einem stillenbaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Main-Kinzig-Kreis getroffen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.10.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2015
- Die Bekanntmachungen erfolgen im Hanauer Anzeiger.
- 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.
- Nidderau, den 11.12.2015
- Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 11.12.2015
- Nidderau, den 11.12.2015
- Bürgermeister

