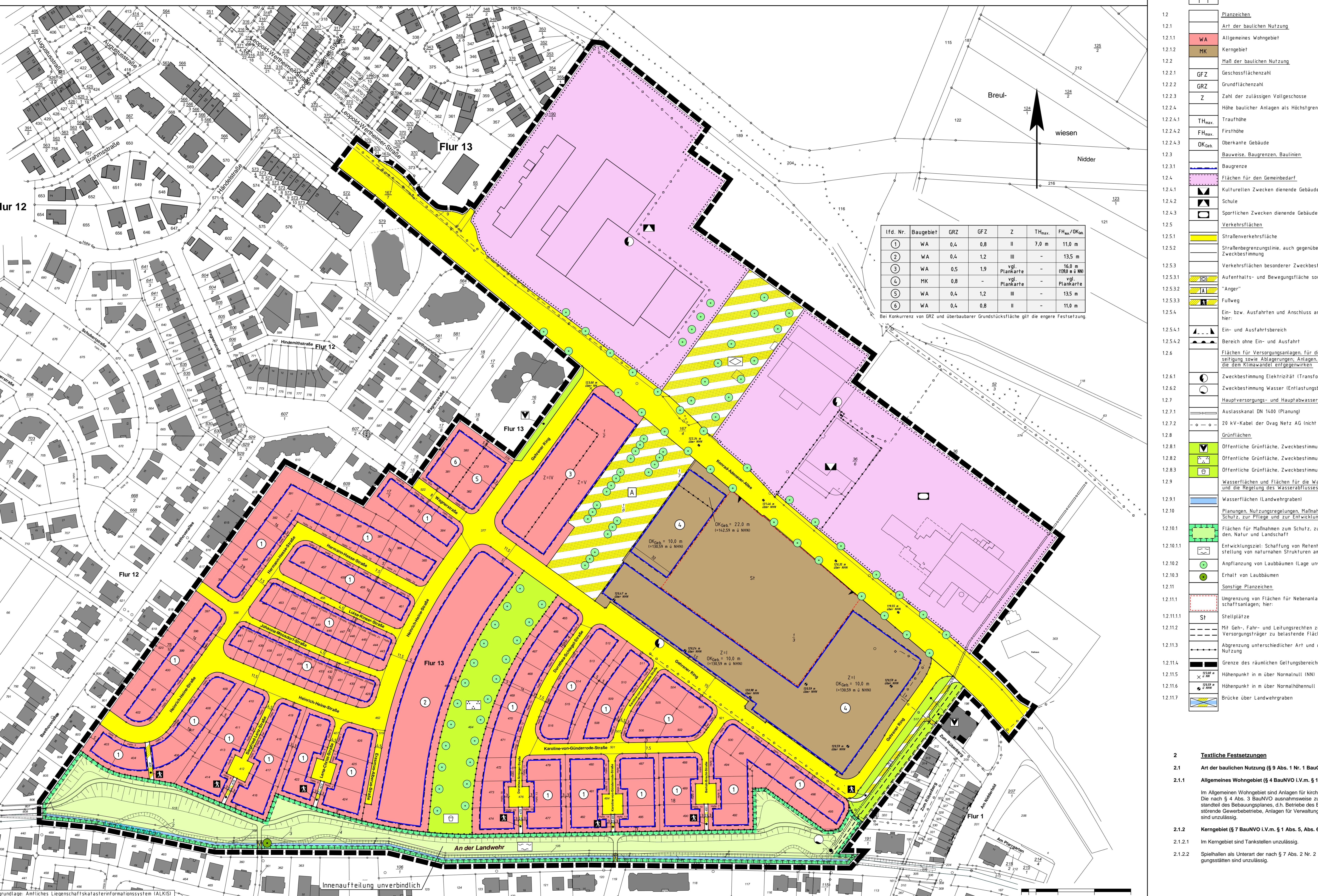


Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken

Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Bauordnungsbuch (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).
Bauaufsichtsverordnung (BauVO) 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).
Planfeststellungsverordnung (PflVO) 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).
Hess. Bauordnung (BauNVO) § 0.85 sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 bis zu einer Grundflächengröße von GRZ = 0,95 überdeckt werden, wenn mindestens 60 % der nicht überbaute Fläche im Kengebiet von GRZ = 0,95 überdeckt werden. Hess. Bauordnung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 165, 1509).
Hess. Bauordnung vom 13.12.2012 (BGBl. S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (BGBl. S. 622).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 und § 21a Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 durch die Grundflächen von Gewerbe- und Platten-, Gewerbe- und Zufahrtsstraßen sowie Tiefgaragen bis zu einer Grundflächengröße von GRZ = 0,95 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 bis zu einer Grundflächengröße von GRZ = 0,95 überdeckt werden, wenn mindestens 60 % der nicht überbaute Fläche im Kengebiet von GRZ = 0,95 überdeckt werden. Hess. Bauordnung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 165, 1509).
Hess. Bauordnung vom 13.12.2012 (BGBl. S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (BGBl. S. 622).

3.1.3 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von solarenergie

Zulässig sind nicht spiegelnd oder reflektierende Materialien in den Farben Rot, Grau und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarterrassenenergie sind zulässig.
Werbeanlagen im Kengebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Kengebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberfläche nicht überschreiten. Die maximale Höhe der jeweiligen Gebäudeoberfläche ist 5 m. Unterhalb der Gebäudeoberfläche darf die Werbeanlage im Kengebiet ist im Ein- und Ausflussbereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über der Oberkante Stellplatzanlage zulässig.

3.3 Einfließungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfließungen zulässig. Der maximal zulässige Höhe von Einfließungen beträgt entlang der anliegenden Verkehrsflächen 1,0 m. Bei Überschreitung der Höhenbegrenzung von 1,0 m über der Gebäudeoberfläche sind Terassestreppen zu errichten.

3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsmissäumnisse abgeschirmt werden.

3.5 Pkw-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdrückiger Weise mit Rasenkästen, Schottersteinen oder Pflaster zu befestigen. Der Standort des Bebauungsplans ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 2 der Ortslage der das jeweilige Grundstück einschließenden Verkehrsfläche in der Hauptverkehrsfläche, gemessen an der Grundflächengröße und vorrecht vor der Gebäudemitte. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 gilt als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe 123,00 m über Normalnull (m ü.NN) und im Kengebiet die Bezugshöhe 120,59 m über Normalhöhennull (m ü.NHN).

3.5.1 Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einhalten. Hierzu ausgenommen sind Abfall- und Wertstoffbehälter.

3.5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 darf die maximal zulässige Gebäudeoberfläche nicht überschreiten.

3.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungssicherung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdrückenden Weise hergestellt und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsrichtung: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwirngraben.

4 Hinweise und nachrichtliche übernahmen

Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen unverzüglich einzuteilen. Der Fund und der Fundort sind umgehend einer Karte nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise für Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 DSchG).

Heißenwasserschutzzonen

Der flächenhafte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Heißenwasserschutzzonen II des Heißenwasserschutzes „Oberhessischer Heißenwasserschutzzirkus“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, bei der das natürliche Einfließen der Gewässer unzureichend zu schützen ist. Insbesondere im Hinblick der Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsgebieten sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen, Infiltration, Auswaschung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungssichernden Maßnahmen, Beständen oder Verfestigungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll entweder verkippt, verrohrt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Kanalwerk eingeleitet werden, sofern dem wasserwirtschaftlich sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verworfen werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auflösungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Bodenabtrennung sofort einzuleiten. Der Bodenabtrennung ist der Bodenabtrenner des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Städtebaulicher Vertrag

Bezüglich der im Kengebiet geplanten Einzelhandelsverkehren wurden die zulässigen Verkehrsflächen bereits im Zuge des Bebauungsplanes von 2013 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger bestimmt.

7.2 Detaillierte Festlegungen bezüglich der externen Kompenationsmaßnahmen und -flächen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Endabwasser, Bau- und Straßenabwasser ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten und anzuwenden.

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)

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 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

16.10.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen

Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die

Rechtswirksamkeit maßgeblicher Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidderau, den

16.10.2015

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch übliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in

Kraft getreten am:

Nidderau, den

16.10.2015

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)