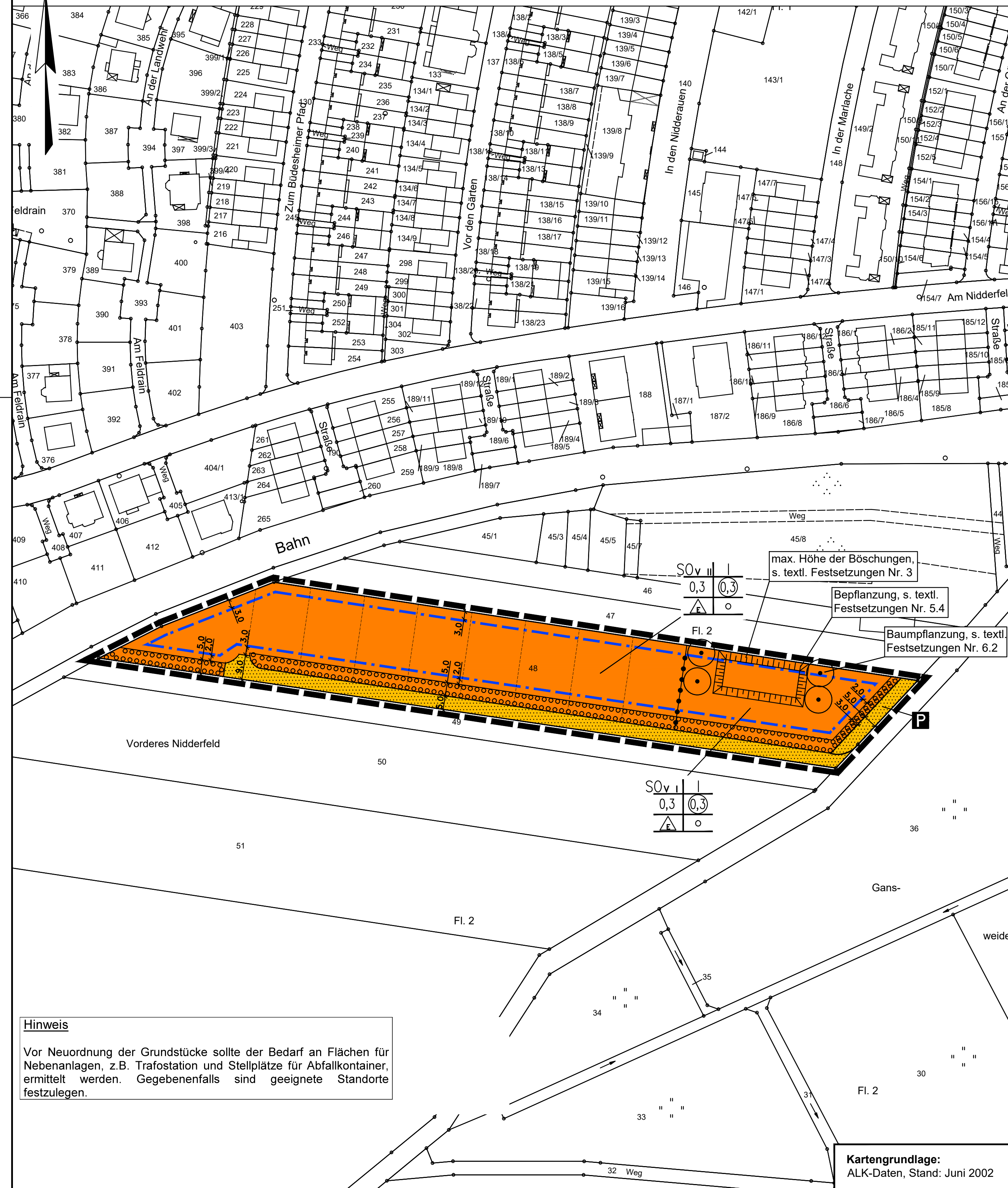


# Bebauungsplan "Vereinsgelände Windecken" Gemarkung Windecken



**Hinweis**  
Vor Neuordnung der Grundstücke sollte der Bedarf an Flächen für Nebenanlagen, z.B. Trafostation und Stellplätze für Abfallcontainer, ermittelt werden. Gegebenenfalls sind geeignete Standorte festzulegen.

**Kartengrundlage:**  
ALK-Daten, Stand: Juni 2002

## Planunterlagen:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05.12.2002 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichnerverordnung).



im Auftrag  
*[Signature]*  
Erwin

## Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	<b>Fl. 1</b>	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201	Flurstücksnummer	
	Gemeindegrenze		310	Vermessungspunktnummer	
	Gemarkungsgrenze			Obstbaumanlage	
	Kreisgrenze			Grünland	
	Grenzrichtungen			Oberirdische Versorgungsanlage	
	Zaune			Mischwald	
	Freistehende Mauer			Freistehende Mauer	

## Planzeichenerklärung:

- 
- 
- 

**SOv I-II** Sondergebiet "Verein", Index I-II

- 
- 
- 
- 
- 

**P** Öffentliche Parkfläche

## Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
  - Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Vereinen. Es ist zulässig:
    - Gebäude und Container innerhalb der überbaubaren Fläche
    - Stellplätze für Pkws
    - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Anlagen zur Ausbildung von Hunden
    - Ställe und Einrichtungen für die Hobby-Kleintierhaltung und -zucht
    - Kleingärten
    - weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - Wohnungen, Intensivtierhaltung und Hundezwinger sind nicht zulässig.
  - Tierzucht jeglicher Art und Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafe und anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fell-, Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, sind unzulässig.
  - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude und Container darf 7,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 3,5 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche in der Mitte der nach Süden gerichteten Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Im Sondergebiet „Verein“ mit Index I darf alternativ die Firsthöhe 6,0 m und die Traufhöhe 4,5 m, gemessen ab aufgeschütteter Geländeoberfläche in der Mitte der nach Süden gerichteten Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).

- Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4)  
Garagen und Carports sind nicht zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
- Die Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Geländeaufschüttungen dürfen maximal 1,0 Meter (Differenz zwischen Oberfläche des natürlichen und des aufgeschütteten Geländes) hoch sein. Die neue Geländeneigung der Böschungen ist zwischen 1:2 und 1:5 zu wählen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
- Straßen, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. seitlich versickert wird.
- Das Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften. Der Drosselabfluss (= maßgeblicher Regenabfluss  $Q_{R,n}$  für heutige Verhältnisse), der vom Grundstück abgeleitet werden darf, ist nach dem Arbeitsblatt A 118 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Stand Nov. 1999, mit der Formel:  $Q_{R,n} = \psi \times s \times \phi \times (I/s, ha)$  zu berechnen.  
Die Parameter sind wie folgt zu ermitteln:
  - Die Regendauer nach Tabelle 4 unter Berücksichtigung der vorhandenen mittleren Geländeneigung des Geltungsbereiches und einer Befestigung ? 50 % (Bestand).
  - die Häufigkeit  $n$  des Bemessungsregens nach Tabelle 2 mit Überflutungsprüfung,
  - der Spitzenabflussbeiwert  $\phi_s$  nach Tabelle 6 unter Berücksichtigung des heutigen Befestigungsgrades (0 %) und der heutigen mittleren Geländeneigung des Geltungsbereiches bei einer Regenspende  $r_{15,n=1} = 110$  l/s, ha und
  - mit dem maßgebendem Zeitbeiwert  $\phi$  (abhängig von Regendauer und Häufigkeit des Bemessungsregens)

Bei Änderung des Arbeitsblattes A 118 bzw. der Einführung anderer allgemein anerkannter Regeln der Technik ist der maßgebliche Regenabfluss nach den geänderten bzw. neuen Verfahren zu berechnen.

## Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

- Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen; daher sind die Gehölze mindestens in 2 Reihen zu pflanzen. Alle 10 – 15 m ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen entfällt im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie im Eingangsbereich.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feld-Ulme	Ulmus carpiniifolia
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnußbaum	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

- Auf den Grundstücken sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen, mindestens je 10 m<sup>2</sup> ein Baum oder je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch zu bepflanzen. Alternativ zur Bepflanzung ist auch eine extensive Wiese, maximal zweischürige Mahd, zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähdgut ist nach spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Bepflanzungen, die auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen werden, sind anzuerkennen.

- Flächen, die um mehr als 50 cm, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, aufgefällt wurden, sind mit standortgerechten Sträuchern, Endwuchshöhe mindestens 30 cm, zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist auf diesen Flächen in Abhängigkeit der Endwuchsbreite der gewählten Sträucher zu wählen. Je nach gewählter Böschungsneigung, s. folgende Tabelle, dürfen zwischen den Sträuchern unbepflanzte Flächen vorgesehen werden.

Böschungsneigung	Maximale Größe der unbepflanzten Böschungsflächen
1:2 – 1:2,5	0 %
> 1:2 – 1:3	10 %
> 1:3 – 1:4	20 %
> 1:4 – 1:5	30 %

## Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen.
- Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 25° und 40° zu wählen. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird. Im Sondergebiet „Vereinbarungsgemäß“ mit Index I darf die Dachneigung bis auf 8 Grad reduziert werden, wenn vor jeder Firstseite mindestens 2 firstübertragende Laubbäume gepflanzt werden.
- Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.
- Es sind nur verputzte, Holzverschalte bzw. verklebte Fassaden zulässig. Alternativ kann auch eine floristische Wandbegrünung gewählt werden. Die Wandbegrünung ist mit Kletter-, Rank- bzw. Schlingpflanzen vorzunehmen. Je 1 m Fassadenbreite ist eine Pflanze setzen, außer im Bereich von Türen und Türöffnungen.
- Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

- Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

## Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Der geringe Grundwasserflurabstand erfordert eventuell bei Unterkellerung eine Grundwasserhaltung. Hierfür ist gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG von der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Main-Kinzig-Kreises erforderlich.

## Planverfahren:

**Aufstellungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.02 beschlossen. Der Beschluss ist am 23.11.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 22.11.02 – 23.12.02 durchgeführt.

## Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

## Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 26.04.02 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 22.11.02 bis einschließlich 23.12.02 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.02.

## Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.11.05 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung:

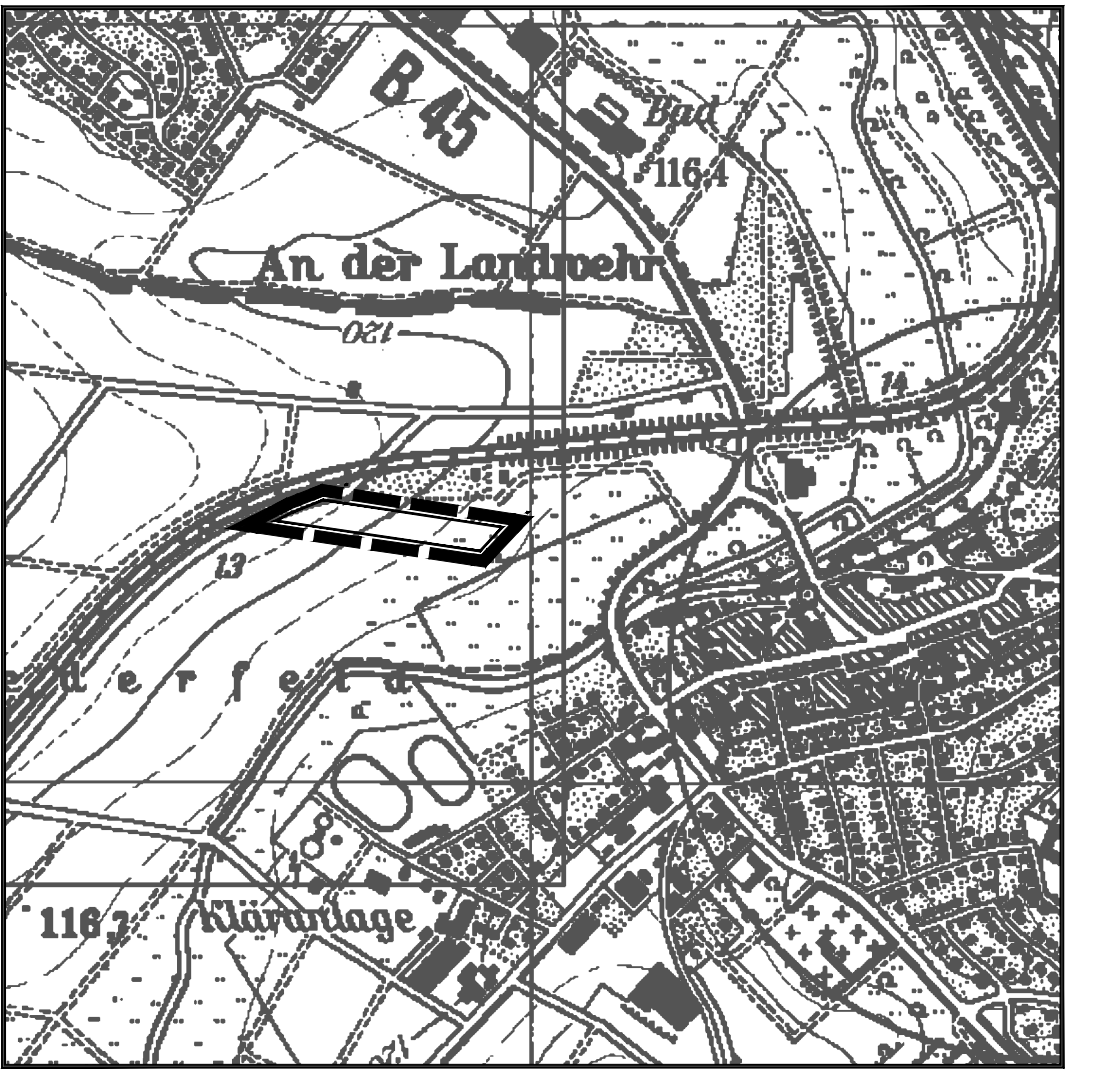
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.11.02 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Nidderau, .....

(Siegel) .....

(Bürgermeister)



## Stadt Nidderau Bebauungsplan "Vereinsgelände Windecken" Gemarkung Windecken



Endgültige Fassung				
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Sept. 2002	I. Zill.	1:1.000	25.11.2005
Erzätzt für:	Sept. 2002	Str.		Projekt-Nr.: 1670/12650
				Zeichen-Nr.:
				Erzätzt für: