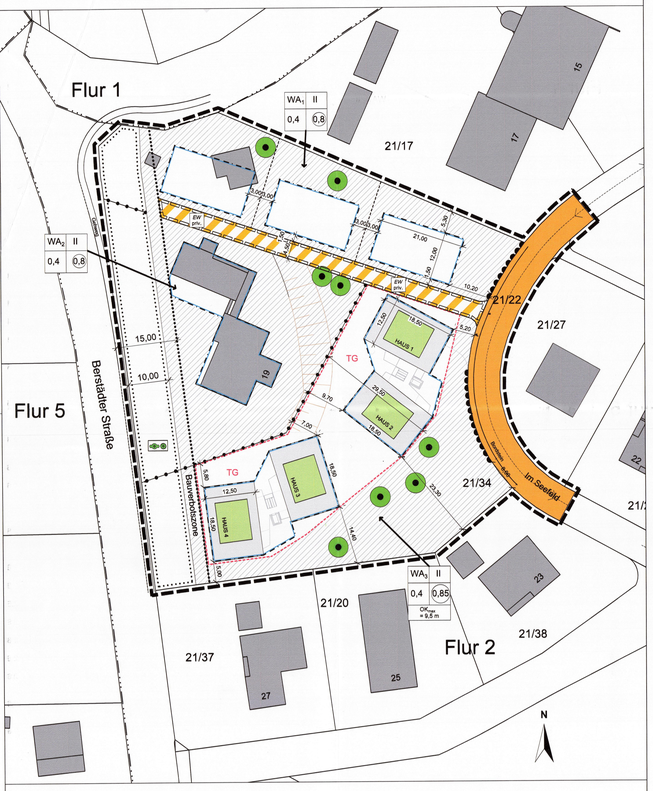
Stadt Nidda, Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan Nr. BS 1.1 *„Im Seefeld*, 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), Hess. Garagenverordnung (GaV) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Fl. 2 — Flurnummer, Flugrenze

1.2 21/34 — Flurstücksnummer

1.3 — Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 WA₁ — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) (s. Fests. III 1.1)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.2.1 0,8 — Geschossflächenzahl

2.2.2 0,4 — Grundflächenzahl

2.2.3 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

2.2.4 — Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt

2.2.4.1 OK_{max} — maximale Oberkante Gebäude über Erdgeschoss-Rohfußboden (OKRF EG ± 0,00 = 164 m ü. NHN) (vgl. Fests. III 1.3)

2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.3.1 — Baugrenze; überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.4.1 — Straßenverkehrsfläche (Bestand > Im Seefeld)

2.4.2 EW priv. — Erschließungsweg (privat)

2.4.3 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB).

2.5.1 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - dauerhafter Erhalt der geschlossenen Gehölzstrukturen

2.5.2 — Erhaltung von Bäumen (vgl. textl. Fests. III 1.7.2)

2.6 Sonstige Planzeichen

2.6.1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten (§ 9 (1) 21 BauGB).

2.6.2 TG — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB): - Tiefgarage/ Parkdeck mit Zufahrt (Anwohner)

2.6.3 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.6.4 — geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich!)

2.6.5 187,31 — Höhenpunkte, Böschungen (Einmessung: ObVI Vollmer, 61169 Friedberg, 06/2022)

2.6.6 — Bemaßung (m)

2.6.7 — Gebäude (Bestand)

2.6.8 — Gebäude (Planung, rechtsunverbindlich!)

2.6.9 — Bauverbotszone (§ 23 HStrG) (s. rechtkräftiger Bebauungsplan, 1972) (vgl. Fests. III 1.5)

2.6.10 Gehweg — Gehweg/Fahrbahnrand Berstädter Straße / Liebigstraße (eingemessen) informelle Darstellung

2.6.11 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:
Im Bereich der WA:
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) und (4) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht mitzurechnen.
Zudem gilt im Bereich des WA3:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO und § 9 (1) HBO:
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Gebäude innerhalb der WA_3 gilt eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von OKmax. = 9,5 m.
Die festgesetzte OK_{max} darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der OK_{max} ist die maximale Gebäudeoberkante der Tiefgarage (bzw. Parkdeck) als Erdgeschoss-Rohfußboden der Wohngebäude: OKRF EG ± 0,00 = 164 m ü. NHN

1.4 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.5 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Errichtung von Tiefgarage/ Parkdeck zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m² umbauten Raum je Grundstück sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,0 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig.

Die gilt nicht im Bereich der Bauverbotszone zur Berstädter Straße (K 195).
Stellplätze, Nebenanlagen etc. im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind im Bereich der Bauverbotszone unzulässig.
Auf die Bestimmungen des § 23 (1) u. (2) des Hess. Straßengesetzes wird ergänzend hingewiesen.

1.6 Gem. § 9 (1) 7 BauGB:
Im Bereich des WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
(Die Festsetzung wird inhaltlich konkretisiert durch städtebaulichen Vertrag I)

1.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB):

1.7.1 *Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:*
Die Gehölzstrukturen im Bereich der Fläche zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (und unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten) dauerhaft geschlossen zu erhalten.

1.7.2 *Erhaltung von Bäumen:*
Je Symbol ist der Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.3 *Minimierung der Flächenversiegelung*
PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.7.4 *Dachbegrünung*
Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerwirksamen Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Bei Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) kann hiervon abgesehen werden.

1.7.5 *Freiflächenbeleuchtung*
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie tier- und insektenfreundlich zu gestalten:
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt.
Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

2.1 *Definition Staffelgeschoss*
Staffelgeschosse sind mindestens in Richtung Süden und Osten gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel- und Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.

2.2 *Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern*
Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.

2.3 *Fassadengestaltung*
Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz.
Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.4 *Abfall- und Wertstoffbehälter*
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterschränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.

2.5 *Begrünung der Grundstücksfreiflächen*
Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten und Grünfläche zu gestalten. Dabei sind vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten.
Zudem ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum gemäß nachstehender Artenlisten (Empfehlung) zu pflanzen.
Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Auswahlliste: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumpfähle)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Wildaspfel	*Malus sylvestris*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Mehlbeere	*Sorbus aria*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Birke	*Betula pendula*	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Schwed. Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Edelkastanie	*Castanea sativa*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Winter-Linde	*Tilia cordata*
Walnuss	*Juglans regia*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Vogelkirsche	Prunus avium

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Holzschnitzel von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und nicht, wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
Auf die ergänzende Beachtlichkeit der *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda* vom 04.04.2023 wird ausdrücklich hingewiesen.

2.6 *Einfriedungen*
Es gilt die *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda* vom 04.04.2023.

3 Wasserrechtliche Festsetzung
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

3.1 Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird ergänzend hingewiesen.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

1 *Heilquellenschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet*
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone C und III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu befolgen.

Auf die fachtechnische Stellungnahme zur Frage nach der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie die fachtechnische Stellungnahme zu der Frage eines möglichen Einflusses der geplanten Baumaßnahme auf die Qualität des Grundwassers im Untergrund und auf die Strömungsrichtung etc. vorgelegt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, vom 15.09. und 02.10.2023) wird hingewiesen:
Die maximale Erkundungstiefe beträgt am Projektstandort 11 m. Bis in diese Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.
Im Ergebnis der Erkundung wird (im Hinblick auf die Vorgaben der Schutzverordnung zum Heilquellenschutzgebiet) dargelegt, dass in Folge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben, ein nachteiliger Einfluss auf die Qualität des Grundwassers, aber auch allgemein auf dessen Fließrichtung, aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen ist.
Es wird zudem nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

2 *Denkmalschutz, Bodendenkmäler:*
(Stellungnahme Wetterauskreis, FB4, Archäologische Denkmalpflege vom 04.09.2023):
Da im direkten Umfeld des Bebauungsplanes vorgeschichtliche Siedlungsreste (eine jungsteinzeitliche Siedlung) bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege beim Wetterauskreis unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetterauskreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufensters mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Beobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSCG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 *Artenschutz*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) Fledermäuse:

- Anbringen von zwei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus-Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) und vier geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus-Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteile zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Bezüglich Freiflächenbeleuchtung s. Fests. III 1.7.5

Vermeidungsmaßnahme Avifauna:

- Sofern Rodungen von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (01.03. - 30.09.) notwendig werden, sind die betroffenen Gehölze / Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung von transluzenten Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von 15 % verwendet werden.

4 *Schutz von Bäumen, Ökologische Baubegleitung*
Während der Baumaßnahmen sind betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
Um die ausreichende Berücksichtigung der vorgenannten Maßgabe sowie die Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.
Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Zudem dokumentiert sie die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation und legt die Dokumentation der Stadt Nidda vor

5 *Stellplatzsatzung*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

6 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

7 *Entwässerungssatzung ZOV*
Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird hingewiesen,

8 *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda*
Auf die ergänzend zu beachtenden Bestimmungen der *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda* vom 04.04.2023 wird hingewiesen.

9 *Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten*
(Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IVWI 44 vom 07.09.2023):
„Das Plangebiet wird von einem Entwässerungsstollen des ehemaligen „Salzhäuser Bergwerks“ unterfahren. Bereits im Frühstadium der Planung fanden hierzu Gespräche mit der Bergaufsicht statt, aus denen die jetzt in der Begründung (kap. 6.7) enthaltenen Informationen resultieren. Auch aufgrund der jetzt vorliegenden konkreteren Unterlagen ergeben sich jedoch Änderungen /Ergänzungen:

- In einem Fachbeitrag von 1931 heißt es: „Das alte Salzhäuser Braunkohlebergwerk, das der Hessische Staat seit 1811 erschlossen hatte, war schon sehr früh durch Anlage eines 600 m langen Wasserstollens entwässert worden. … Über dem Stollen waren 2 oder 3 Lichtlöcher vorhanden gewesen, die seitlangem geschlossen und bei Einstellung der letzten Betriebsperiode 1927 mit Eisenbetonplatten abgedeckt worden waren.“ Wie sich der heutige Zustand darstellt, ist der Bergaufsicht nicht bekannt. Ich rate daher sowie aufgrund der ungenauen Angaben zur Lage des Stollens und der Lichtschächte weiterhin davon ab, den im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichneten Sicherheitsstreifen zu bebauen.
- Unseren Unterlagen und auch dem Ursprungs-Bebauungsplan zufolge befindet sich im Bereich der nordöstlichsten der geplanten Häuser einer der genannten Lichtschächte. Eine Aufsuchung und Sicherung des Stollens und der Schächte halte ich für unbedingt erforderlich, wenn darauf Gebäude errichtet werden sollen.
- In welcher Form Schutzmaßnahmen, z.B. stahlbewehrte Bodenplatten, für die Gebäude notwendig sind, muss ein Baugrundgutachten beurteilen.
- Dass im Plangebiet ein Stollen und Lichtschächte vorhanden sind, die nicht exakt lokalisiert werden können, sollte ebenso als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden wie die Aufforderung, bei Ausschachtungsarbeiten auf jeden Fall mit großer Vorsicht vorzugehen und beim Vorhandensein von Anzeichen alten Bergbaus die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.“

Die vorstehenden Ausführungen und Maßgaben sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung auf der privaten Grundstücksfläche umfassend zu beachten und zu berücksichtigen!

10 Keine Blendwirkung im Bereich der Kreisstraße K 195
(Stellungnahme Hessen Mobil, Gießhausen, vom 06.09.2023):
Gebäude und Anlagen, die der Kreisstraße 195 zugewandt werden, sind aus Verkehrssicherheitsgründen nur in blendfreier Ausführung zulässig (z.B. PV-Anlagen).

Der Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (vom 18.02.1972).

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 08.12.2020
   ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: 22.07.2023
   und www.nidda.de/amtliche-bekanntmachungen: 20.07.2023
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
   ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: 22.07.2023
   und www.nidda.de/amtliche-bekanntmachungen: 20.07.2023
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 07.08. bis 08.09.2023
   Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange: 28.07.2023
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 12.12.2023

Nidda, 14.12.2023 Siegel der Stadt

Eberhardt
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ im Stadtteil Bas Salzhausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht

Nidda, 14.02.2024 Siegel der Stadt

Eberhardt
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: _____
und www.nidda.de/amtliche-bekanntmachungen: _____

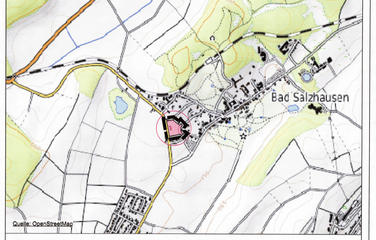
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nidda, 02.03.2024 Siegel der Stadt

Eberhardt
Bürgermeister

Stadt Nidda,
Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan BS 1.1
„Im Seefeld, 1. Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) 130 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	rdigit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	19.12.2022, 10.01.2023	M. Rück	/ A. West
	17.01.2023		
Ändg. Gebäudehöhen und Grundflächen	06.06.2023		
Geh-, Fahr und Leitungsrecht / Erg. Nachr. Übernahmen, Hinweise			
Fassung zur Satzung	20.10.2023, 12/2023		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mrueck@seifertplan.de