



Nutzungsschablone

Gebiet	1
Art der baulichen Nutzung	SO KUR
Maß der baulichen Nutzung	0,3
GRZ	1,0
GFZ	1,0

Nutzungsschablone

Gebiet	2
Art der baulichen Nutzung	SO KUR
Maß der baulichen Nutzung	0,3
GRZ	0,8
GFZ	0

PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - SO KUR Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO Zweckbestimmung Kur
 - Im Gebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Klinikbetrieb
 - Sanatoriumsbetrieb
 - Verwaltung
 - Gaststätte im Rahmen des Klinik- und Sanatoriumsbetriebs
 - Wohnen
 - Hotel zur Unterbringung von Patientenangehörigen
 - Im Gebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Verwaltung
 - Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - GFZ 1,0 Geschosflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - IV Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse §§ 16 u. 20 (1) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Baulinie § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
 - Transformatorstation
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - Unterirdisch (vorh. 20 Kv-Kabel)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne § 9 (7) BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 Festsetzung eines Sondergebietes Kur gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Kur dient überwiegend der Rehabilitation von Kranken. Für das Sondergebiet gelten in beiden Bereichen folgende Nutzungseinschränkungen: Es ist nur eine nachträgliche akut medizinische Versorgung zulässig, vor diesem Hintergrund dürfen nur 40% der vorhandenen Klinikbetten für Akutmedizin genutzt werden.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 in beiden Gebieten festgesetzt.

2.2 Zulässige Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
Im Gebiet 1 sind differenziert in den einzelnen Teilbereichen max. II bis max. VI Vollgeschosse und im Gebiet 2 II Vollgeschosse max. zulässig. Die Geschosflächenzahl wird im Gebiet 1 auf 1,0 und im Gebiet 2 auf 0,8 festgesetzt.

3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 19 (4) u. § 21 a (5) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihre Zufahrten um 75 von Hundert überschritten werden.

4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

4.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind vorwiegend in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) herzustellen.

4.2 Die Bäume und Sträucher, die innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18520 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1 : 1; Sträucher 1 Stück/m²) gemäß Auswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplatz oder Zuwegung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Auswahlliste 2 bevorzugt zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB/§ 81 (1) HBO

- Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig
- Auswahlliste 1:**
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 18-20 cm
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde in Sorten (Tilia cordata)
 - Sommerlinde in Sorten (Tilia platyphyllos)
 - Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage
- Auswahlliste 2:**
Mindestqualität: 100-150 cm
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Blut-Hartiegel (Cornus sanguinea)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Pflaumenblüten (Eunonymus europaeus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum opulus)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hinweise

- Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und der qualitativen Schutzzone III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen (Verordnung vom 06.10.1992, S. 2636; S. 45/1992, S. 2636). Zudem liegt der Änderungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B (S. 191/97, S. 1112). Die Verbote und Auflagen der Schutzgebietsverordnungen sind bei der Entwicklung des Plangebietes zu beachten.
- Gemäß Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz sind folgende Punkte zu beachten: Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren. Ergreifen sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG - sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.
- Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt. Angezeigt werden muß weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
- Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem DVGW Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNutzungsverordnung-BauNVO- folgender Löschwasserbedarf erforderlich:
 - 3.200 l/min.
Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Wie bisher ist die Bereitstellung der entsprechenden Löschwassermenge nur zum Teil durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt, seitens der Kurklinik ist deshalb ergänzend die notwendige Menge über einen Löschwasserbehälter, eine Entnahmestelle oder andere Maßnahmen sicherzustellen.
- Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten einzubauen. Der Abstand der Hydranten ist nach Maßgabe des Vorbeugenden Brandschutzes (Brandschutzdienststelle des Wetteraukreises) vorzunehmen. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- Vor Fällung der vorhandenen Bäume ist durch einen sachverständigen Gutachter zu prüfen, ob geschützte europäische Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. Fledermäuse) vorkommen. Hierbei ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sein könnten. Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen für die Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplans hierbei nicht auszuschließen, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz darzulegen.
- Die öffentlichen Entwässerungsanlagen und Kanalhaltungen sind im Rahmen der weitergehenden Planungen zu überprüfen und gegebenenfalls auszuweisen. Nach derzeitigem Stand darf eine maximale Einleitungsmenge von 81 l/sec in den Kanal im Bereich der Straße "Am Hasensprung" ausgehend von der Grundstücksfläche der Asklepios-Klinik nicht überschritten werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Einbau von Regenrückhaltebecken, Zisternen und die Wiederverwendung von Niederschlagswasser z.B. für die Bewässerung im Außenbereich zu prüfen.

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesvermessungsamtes für die Stadt Nidda mit Stand Februar 2003 verwendet.

Nidda, den 1.1. Mai 2009

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN
ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzielenverordnung (PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 15.04.2008 gem. § 1 (8) BauGB die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 01.11.2008 im Kreis-Anzeiger.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 28.10.2008 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 10.11.2008 bis 12.12.2008. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.11.2008 im Kreis-Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.

- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 28.04.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nidda, den 1.1. Mai 2009

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin

- INKRAFTTRETEN**
Am 09.05.2009 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Kreis-Anzeiger bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Nidda, den 1.1. Mai 2009

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin



ÜBERSICHT

Bebauungsplan Nr. B.-S. 3.3
"Die Kurstrasse" - 3. Änderung -
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

Satzungsexemplar

bearbeitet:	Dipl.-Ing. C. Rosenstein	Plan Nr.:	1
Gratifik:	A.Jäschke	Maßstab:	1:500
geprüft:	Dipl.-Ing. R. Wiesmann	Datum:	11.05.2009

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: Stadt Nidda

Natur Profil
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Wiesmann 177
11063 Edingheim
Tel. 06031-2011
Fax 06031-1642
email: info@naturprofil.de