Stadt Nidda, Stt. Eichelsdorf

Bebauungsplan Nr. E 11 "Brandesgasse 1 - 5"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fasung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 [Fl. 1] Flurnummer

1.1.2 [558] Flurstücksnummer

1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 **Planzeichen**

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

1.2.1.1 [WA] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteildes vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechenden Nutzungen sind unzulässig.

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

1.2.2.1 [0,8] Geschossflächenzahl

1.2.2.2 [0,4] Grundflächenzahl

1.2.2.3 [II] Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Höchstgrenze

1.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.2.3.1 [o] offene Bauweise

1.2.3.2 [E] nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4.1 [EW/ AW] Erschließungsweg/ Anliegerweg

1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB

1.2.5.1 offener Graben (wasserführend)

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

1.2.6.1 Anpflanzung/ Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke (vgl. 2.1.1.3)

1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen (exakter Standort variabel) (vgl. 2.1.1.4)

1.2.7 **Sonstige Planzeichen**

1.2.7.1 [5,0] Bemaßung

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:

2.1.1.1 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.1.1.2 i.V.m. § 36 WHG:
Je Baugrundstück ist jeweils eine Zufahrt von der nördlichen Erschließungsfläche (Anliegerweg) unter Überbrückung der Grabenstruktur zulässig. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (insbes. §§ 36 ff WHG) sind umfassend zu beachten.

2.1.1.3 Anpflanzung/ Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke:
- Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Gehölze
- Pflanzung der Sträucher zu je 4 8 Exemplaren der gleichen Art
- Artenauswahl gem. 2.1.1.5.

2.1.1.4 Anpflanzung von Laubbäumen:
Gemäß der planzeichnerischen Festsetzung sind mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume (Mindestgröße Hochstamm 3xv 12-14cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl gem. 2.1.1.5

2.1.1.5 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß den nachstehenden Artenlisten zu verwenden:

Mittelgroße und große heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	Juglans regia	Walnussbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Wild-, Vogelkirsche
Betula pendula	Weißbirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Quercus robur	Stieleiche
Castanea sativa	Echte Kastanie	Salix rubens	Fahlweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleine bis schwach mittelgroße heimische Laubbäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix caprea	Salweide
Acer mospessulanum	Felsen-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraster	Wildbirne, Holzbirne		Winterlinde

In Hessen heimische Sträucher			
Berberis vulgaris	Berberitze	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Heckenrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigriffelig. Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster		

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO:
Dachform, Dachneigung und eindeckung
Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppel-walmdach). Zur Eindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig.

2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO: *Einfriedigungen*
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig.
Gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind unzulässig.

2.2.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO: *Grundstücksfreiflächen*
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
Die planzeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Strauchhecke) können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

3.1 *Verwertung von Niederschlagswasser:*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (2) WHG).

3.2. *Trinkwasserschutzgebiet:*
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der OVAG im Gewinnungsgebiet Rainrod.
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. 19/19876 S. 1112 ff) sind zu beachten, insbesondere wird auf das Versickerungsverbot hingewiesen. Ausgenommen ist lediglich die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers.
Das Plangebiet liegt zudem in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Nidda-Bad Salzhausen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.

3.3 *Stellplatzverordnung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.4 *Denkmalschutz:*
Das Plangebiet ist Bestandteil der geschützten Gesamtanlage Eichelsdorf (Denkmalensemble nach § 2 (2) Satz 2 HDSchG).

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG wird hingewiesen.

3.5 *Artenschutz:*
Der Stadt Nidda liegen für das Plangebiet keine Erkenntniss über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 12.01.2016
   ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger": 25.06.2016
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB:
   ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger": 25.06.2016
   öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 04.07. bis 12.08.2016
   Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 24.06.2016
3. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 01.11.2016

Nidda, 04.11.2016 DS (Stadt Nidda 29 Wetteraukreis) Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Brandesgasse" im Stadtteil Eichelsdorf, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Nidda, 18.11.2016 DS (Stadt Nidda 29 Wetteraukreis) Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

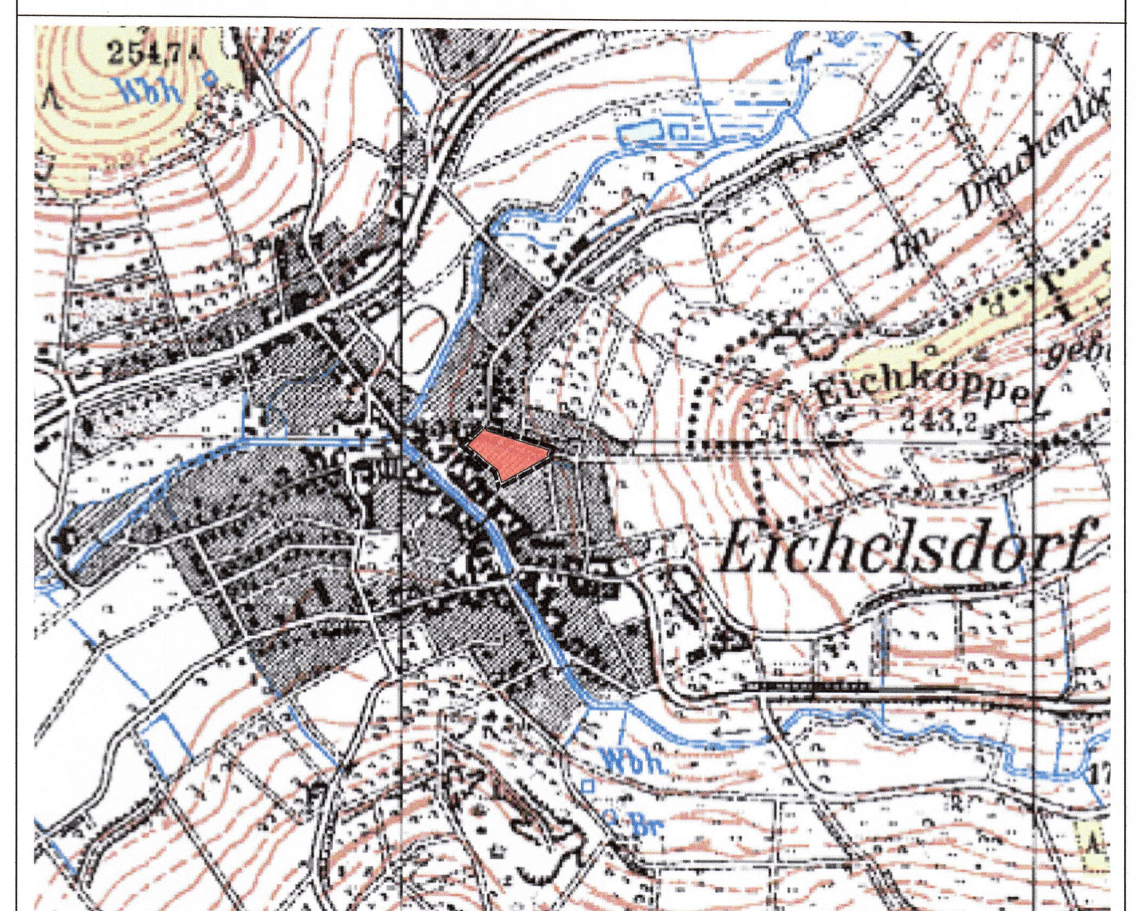
Die Satzung tritt gem. § 10 (3) mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda wird nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger": 19.11.2016
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nidda, 22.11.2016 DS (Stadt Nidda 29 Wetteraukreis) Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. E 11 "Brandesgasse 1 - 5"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Wetteraukreis Verwaltungsstelle Büdingen
24. Jan. 2017
FD 4.5.4 Bauwesen Sachbearb.

Stadt Nidda, Stt. Eichelsdorf



Übersichtskarte 1 : 10.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Kataster: Stadt Nidda

Fassung zur Satzung 10/ 2016	Format (in cm) 90 x 56	Maßstab 1 : 500
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 04/ 2016 zul. überarbeitet: 10/ 2016

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