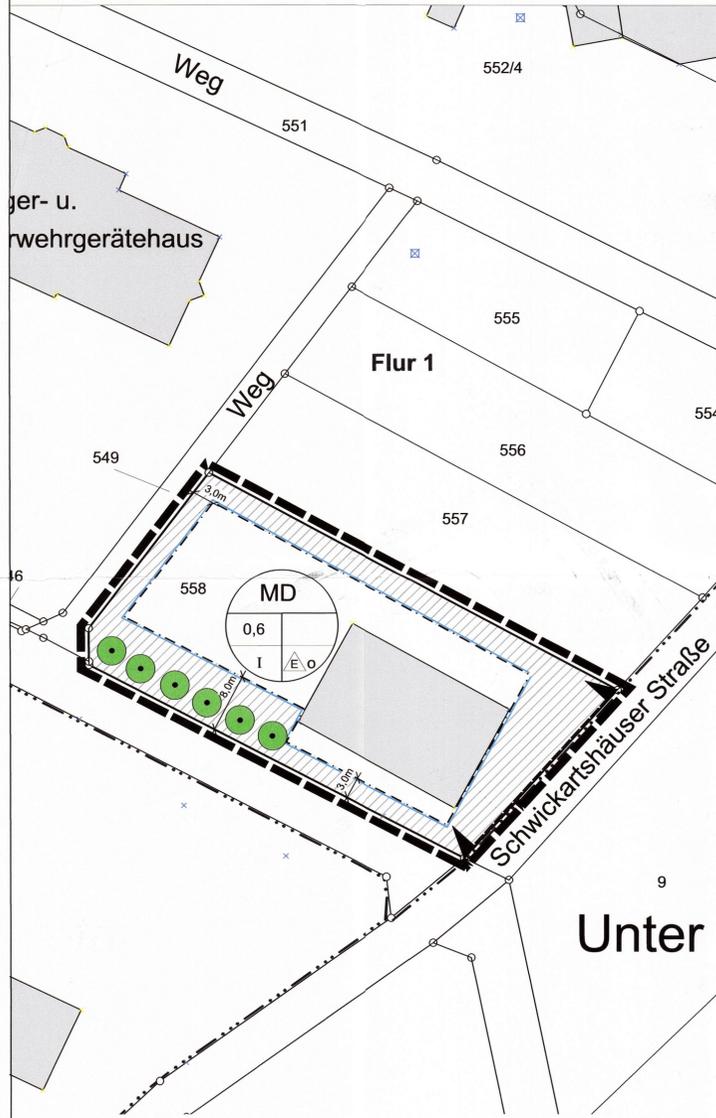




Stadt Nidda, Stt. Fauerbach

Bebauungsplan "Unter dem Dorf"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. **Zeichenerklärung**
 - 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurnummer
 - 1.1.2 Flurstücksnummer
 - 1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
 - 1.2.1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO
Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und - Tankstellen.

Die Ausnahmen des § 5(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechenden Nutzungen sind unzulässig.
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
 - 1.2.2.1 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
 - 1.2.4 **Verkehrflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB)**
 - 1.2.4.1 Einfahrtbereich
 - 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)**
 - 1.2.5.1 Erhaltung von Bäumen (nicht eingemessen!)
 - 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.6.1 Bemaßung
 - 1.2.6.2 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: PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.1.2 Erhalt der Obstbäume: Die Obstbaumreihe am westlichen Geltungsbereichsrand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 2.1.3 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB: Der Kompensationsbedarf wurde unter Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) ermittelt. Danach ergibt sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein verbleibender Kompensationsbedarf von 1.900 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Ökotothoführung unter der fachlichen Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Wetteraukreis vollständig ausgeglichen. Dazu erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, der die Bereitstellung von Ökopunkten aus einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme gegen entsprechende Vergütung festlegt; die Abbuchung der Ökopunkte erfolgt in Zuständigkeit der UNB.

Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Nidda bekannt zu machen!

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, Wal- und Krüppelwalmdach). Zur Eindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazit-farbener 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 sowie einem Mindestbodenabstand von 10 m 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 Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 50 m², ein Strauch 5 m².

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 **Stellplatzverordnung:**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 **Denkmalschutz:**
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 DSchG wird hingewiesen
- 3.4 **Artenschutz:**
Der Stadt Nidda liegen für das Plangebiet keine Erkenntnis 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.

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 27.01.2015
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 06.06.2015
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 06.06.2015
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 15.06. bis 17.07.2015
Anschreiben vom: 12.06.2015
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 07.11.2015
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 16.11. bis 18.12.2015
Anschreiben vom: 09.11.2015
4. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 16.02.2016

Nidda, 17.02.2016



DS *Harald Peter Stein*
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ im Stadtteil Fauerbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Nidda, 19.02.2016



DS *Harald Peter Stein*
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 20.02.2016

Nidda, 01.03.2016

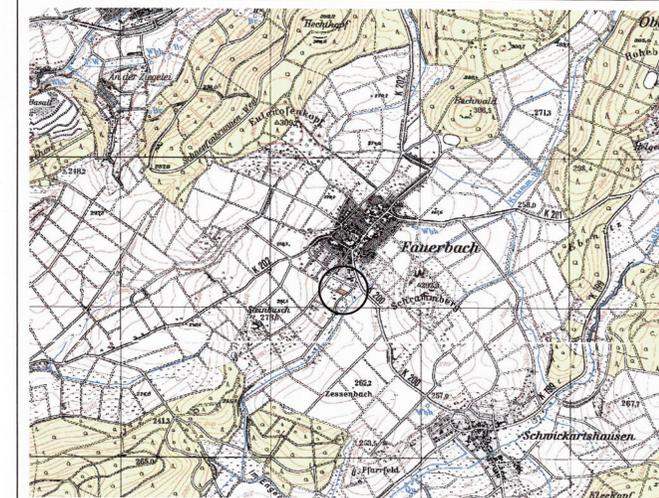


DS *Harald Peter Stein*
Bürgermeister

Bebauungsplan "Unter dem Dorf"



Stadt Nidda, Stt. Fauerbach



Übersichtskarte 1 : 25.000

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

FASSUNG ZUR SATZUNG		Format (in cm)	Maßstab
01/ 2016		80 x 55	1 : 500
gezeichnet:	P. Adelhelm	Bearbeiter:	M. Rück
		Datum:	05/ 2015
		zul. überarbeitet:	09/ 2015

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de

