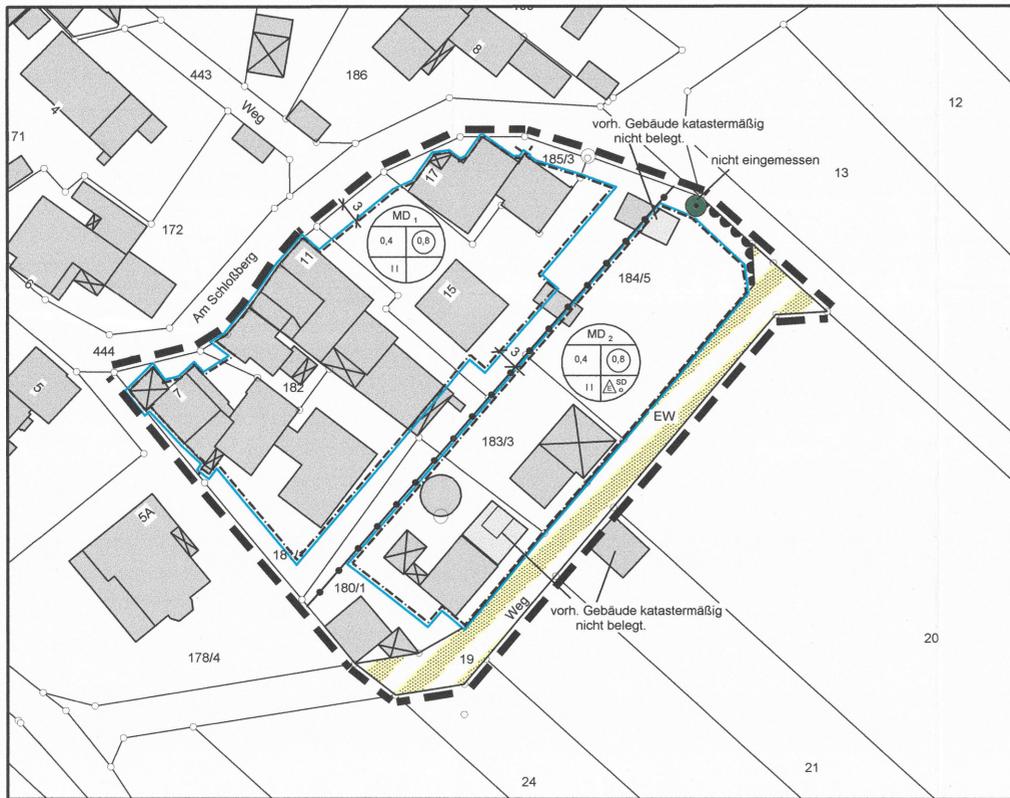


Stadt Nidda, Stadtteil Fauerbach

Bebauungsplan „Am Schloßberg“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (BVBl. I S. 562/567)

1 Zeichenerklärung

- | | | |
|-----------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | | Flurnummer |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | Planzeichen / planimetric Festsetzungen |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(4), (5) u. (9) BauNVO) |
| 1.2.1.1 | | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (MD ₁ und MD ₂)
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. |
| 1.2.2 | | Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB) |
| 1.2.2.1 | | Geschossflächenzahl
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. |
| 1.2.2.2 | | Grundflächenzahl |
| 1.2.2.3 | | Zahl der zulässigen Vollgeschosse: - als Höchstgrenze |
| 1.2.3 | | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 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 |
| 1.2.3.4 | | Satteldach |
| 1.2.4 | | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9(1) 11 BauGB) |
| 1.2.4.1 | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: |
| 1.2.4.1.1 | | • Erschließungsweg, wasserdurchlässig befestigt (vorh.) |
| 1.2.4.2 | | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche |
| 1.2.4.2.1 | | • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 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)

Hinweis: Die Sicherstellung des notwendigen Ausgleiches erfolgt mittels und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 (2) BauGB |
| 1.2.5.1 | | Erhalt von Bäumen |
| 1.2.6 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.6.1 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 1.2.6.2 | | vorh. bauliche Anlagen gemäß Katastergrundlage |
| 1.2.6.3 | | Maßangaben |
| 1.2.7 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 BauNVO:
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19(4) Satz 2 BauNVO ist grundsätzlich nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 im MD₁ und GRZ = 0,6 im MD₂ zulässig.
Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 2.2 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
Im Bereich der MD sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.3.1 Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
- 2.4 Gem. § 9(1) 25 BauGB
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- 2.4.2 Für festgesetzte Pflanzmaßnahmen bzw. zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Arten gemäß der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 87 HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:**
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
Im Bereich des MD₂ sind Einfriedigungen vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzäune auszubilden; Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig.
Die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen beträgt straßenseitig maximal 1,2 m.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 5 HBO:
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen im Bereich des MD₂ sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. 2.4.2). Die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:
Brauchwassernutzung:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden; Zisternenüberläufe an die Ortskanalisation (Regenwasserkanal) sind zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

Hinweis auf § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

7 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: | |
| • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung | 07.06.2000 |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger | 22.07.2000 |
| 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: | |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger | 22.07.2000 |
| • öffentl. Auslegung in der Stadtverwaltung | 24.07. bis 28.07.00 |
| 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: | |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger | 22.07.2000 |
| • öffentl. Auslegung in der Stadtverwaltung | 31.07. bis 04.08.00 |
| 4. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB: | |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger | 07.07.2001 |
| • öffentl. Auslegung in der Stadtverwaltung | 16.07. bis 19.08.01 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 87 HBO Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung | 06.11.2001 |

Nidda, den 24. Juni 2002



Der Magistrat
der Stadt Nidda
M. Rück
Bürgermeisterin

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nidda, den 24. Juni 2002



Der Magistrat
der Stadt Nidda
M. Rück
Bürgermeisterin

Übersichtskarte 1 : 25.000



Stadt Nidda, Stadtteil Fauerbach

Bebauungsplan „AM SCHLOSSBERG“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/8503-17 Fax: 06403/8503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de

Datum: 09 / 2000
zul. überarb.: 07/2001
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: C. Behrendt
in: PolyGIS 7.6
geprüft:
Plangröße (in cm)
85 x 56
Maßstab
1 : 500

