Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung, -sport und -tourismus sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Scheune,
Stall,
Reitplatz,
Fahrsilo,
Remise,
Unterstand,
Reithalle,
Aufenthalts- und Übernachtungsräume einschließlich der dazu gehörenden Sanitärräume, die in einem zeitlich beschränkten Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

1.2 Auf den gewerblich genutzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel sind Pferdekoppeln mit jeweils einem Weideunterstand je Koppel zulässig.

1.3 Für die baulichen Anlagen in den Sondergebieten ist eine Grundfläche (GR) von max. 2.500 qm zulässig. Dies schließt die bestehenden baulichen Anlagen bzw. deren Umnutzung mit ein.

1.4 In den Sondergebieten ist insgesamt eine Wohnung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, zulässig.

1.5 In den Sondergebieten ist die Firsthöhe auf 14 m, bezogen auf die vorgelagerte Verkehrsfläche (Wegeparzelle 1), zu beschränken.

Höhere Gebäudeteile sind lediglich ausnahmsweise und unter Darlegung der betrieblichen Zwecke zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

2.2 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

2.3 Die in der Planzeichnung mit M1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmenfläche gekennzeichnete Fläche ist als Magerrasensporn zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Das Areal sollte unter Erhalt der alten Huteeichen soweit wie möglich freigestellt und besonnt werden. Die Nadelgehölze sowie die Gebüsche und Vorwaldarten sind zu beseitigen, um eine extensive Grünlandnutzung zu ermöglichen und eine Verbuschung der trockenen, felsigen Areale im Bereich der Abbruchkante zu vermeiden.

2.4 Der in der Planzeichnung für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit M2 gekennzeichnete Teich ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die vorhandene Begrünung der Teichrandzonen ist fachgerecht mit standortgerechtem Pflanzenmaterial zu ergänzen.

2.5 Die in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Gehölzbestand mit Heckenstruktur zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

2.6 Die in der Planzeichnung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte bestehende Randeingrünung ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Vorhandene Lücken in der Gehölzreihe können durch die Verwendung von standortgerechten Gehölzen geschlossen werden. Die bestehende Fichten-Reihe am Stall- und Lagergebäude ist zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Im Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrags sind alte Obstgehölze gekennzeichnet, die zu erhalten sind.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §§ 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 In den Sondergebieten sind als Einfriedungen bis zu 2,0 m hohe Hecken oder offene Zäune ohne Sockel zulässig.

3.2 In den gewerblich genutzten privaten Grünflächen sind Weidezäune dauerhaft zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB der TW-Gewinnungsanlagen der OVAG in Kohden, Orbes und Rainrod. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der quantitativen Zone D und der qualitative Zone IV des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Nidda/ Salzhausen. Die dort geltenden Bestimmungen sind zu beachten.

4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung des ZOV in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.3 Hingewiesen wird auf den in der Wegeparzelle 9 verlaufenden und die Wegeparzelle 1 kreuzenden Abwassersammler des Abwasserverbandes Oberhessen. Für die Entwässerungsleitung ist außerdem ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m freizuhalten. Im südwestlichen Abschnitt tangiert die Entwässerungsanlage und ihr Schutzstreifen das Baugebiet. Die in diesem Bereich geltenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

4.4 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.5 Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sicherzustellen. Falls eine Versorgung über die öffentliche Wasserversorgung nicht möglich ist, kann die Bereitstellung der Löschwassermenge auch durch die Anlage eines Löschteichs, (unterirdische) Löschwasserbehälter oder Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" gewährleistet werden. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Nidda oder die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.8 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Kreisstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

4.9 Die in der im Plan zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone geltenden Vorgaben sind zu berücksichtigen. Hier dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Entlang der Kreisstraße 195 sind Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen auf den Ort der Leistung und auf die überbaubaren Flächen zu begrenzen. Die Werbeanlagen dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht überschreiten und sind unbeleuchtet auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 01.11.2011 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 29 "Im Frohndel" beschlossen.

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 08.04.2013 und mit Fristsetzung bis einschließlich 10.05.2013.

3. Auslegungsbeschluss

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 17.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.08.2013 bis einschließlich 27.09.2013.

Zu dem Bebauungsplan wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute beschränkte Beteiligung durchgeführt. Die von der Änderung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 08.10.2013 zur Stellungnahme bis zum 25.10.2013 aufgefordert.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 21.01.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO ebenfalls beschlossen.

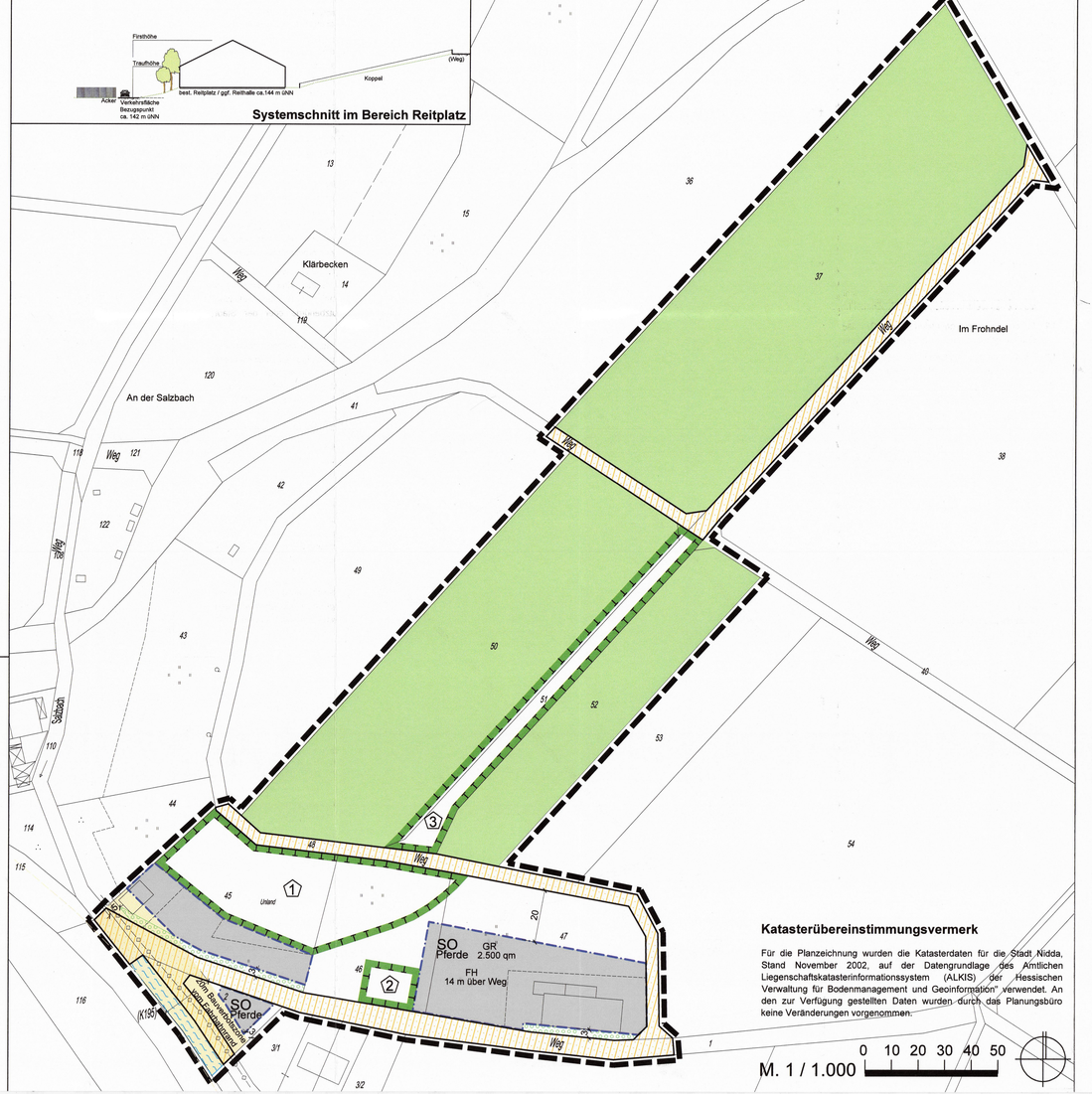
5. Rechtskraft

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 12.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nidda, den 19. Mai 2014

STADT NIDDA WETTERAUKREIS

Bürgermeister



Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Nidda, Stand November 2002, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation" verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

0 10 20 30 40 50

M. 1 / 1.000

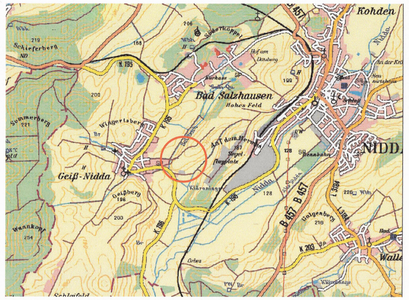
Zeichenerklärung

SO Pferde	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung, -sport und -tourismus s. textliche Festsetzung 1.1
	gewerblich genutzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel s. textliche Festsetzung 1.2
GR 2.500 qm	Grundfläche maximal 2.500 qm
FH 14 m über Weg	Firsthöhe baulicher Anlagen max. 14 m über dem vorgelagerten Weg
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Bauverbotszone
	vorhandene Entwässerungsleitung mit Schutzstreifen
	Wasserfläche - Salzbach
2	Fläche für landespflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gem. textliche Festsetzungen
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenzen
	vorhandene Bebauung

Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. N 29 "Im Frohndel"

in den Gemarkungen Nidda und Geiß-Nidda



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Rittersitz 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Oktober 2013/Januar 2014