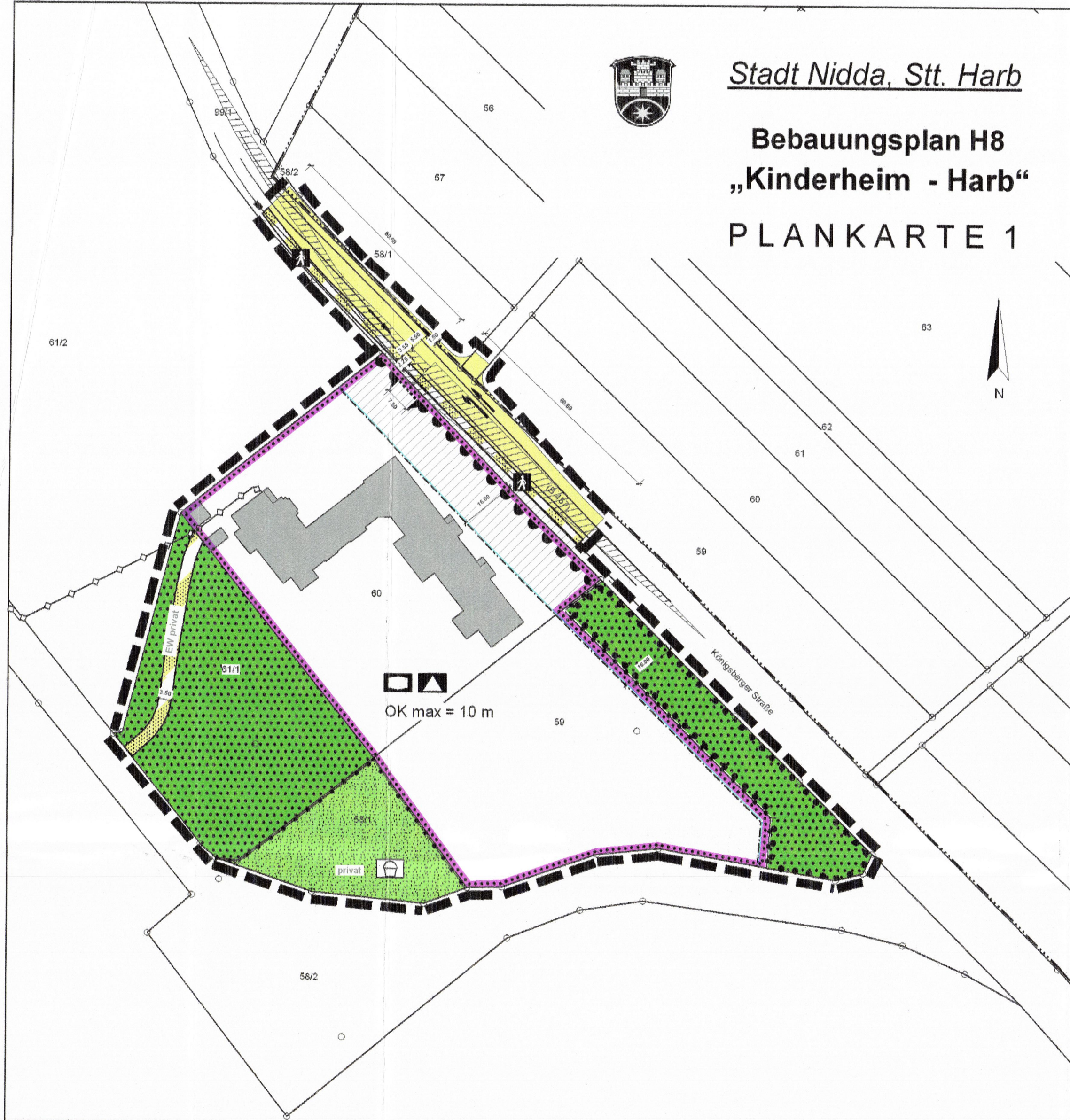




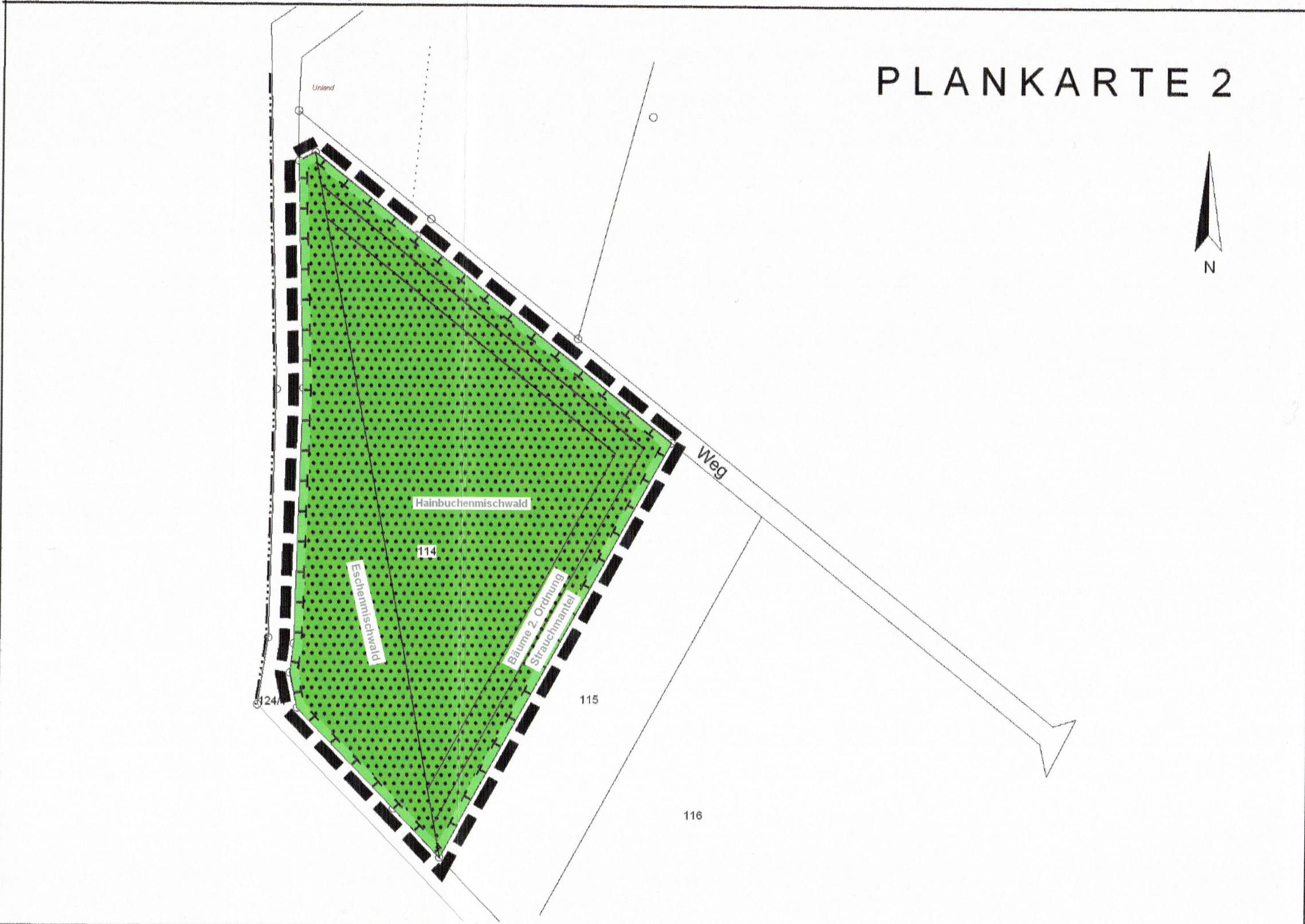
Stadt Nidda, Stt. Harb

Bebauungsplan H8 „Kinderheim - Harb“

PLANKARTE 1



PLANKARTE 2



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz und Hess. Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL. 12 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 59 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) 5 BauGB)

- 1.2.1.1 Schule
- 1.2.1.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- 1.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen in m über Ergeschoß-Rohfußboden
hier: Oberkante baulicher Anlagen - Höchstmaß

1.2.3 Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
(B 457/ Königsberger Straße – gemäß straßenbautechnische Entwurfsplanung, IMB-Plan Frankfurt, 09/2009)
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.2.1 Gehweg (Radfahrer frei)
 - 1.2.4.2.2 privater Erschließungsweg (nicht eingemessen !)
- 1.2.4.3 von sich behindernder Nutzung freizuhaltenen Sichtfelder (Bepflanzungen jegl. Art, Einfriedungen u.a. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,6 m – gemessen ab Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.4.4.1 Einfahrtbereich
 - 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen § 9(1) 13 BauGB

- 1.2.5.1 0,4 kV-Kabel (nachrichtlich - nicht eingemessen !)

1.2.6 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- 1.2.6.1 private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Spielplatz

1.2.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) 18 BauGB)

- 1.2.7.1 Wald

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

- 1.2.8.1 Plankarte 1:
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.2 Plankarte 2:
Entwicklung naturnaher Waldbestand (vgl. textl. Festsetzung 3.2.2)

1.2.9 Sonstige Planzeichen

- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.2 Bemaßung (m)
- 1.2.9.3 Gebäude, bestehend

- 1.2.9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 3.1 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO:
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

3.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:

- 3.2.1 Rad-, Geh- und Fußwege, PKW- Stellplätze, Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).
Aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit kann hiervon abgesehen werden.

- 3.2.2 Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes:
Die Aufforstungsmaßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Nidda) und der unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis durchzuführen. Gemäß Planzeichnung und nachstehenden Ausführungen werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Westteil: Anpflanzung von Esche, Bergahorn und Bergulme
 - Mittlerer und östl. Teil: Anpflanzung von Hainbuche, Vogelkirsche, und Winterlinde (nachrangig auch Buche und Eiche)
 - Am nördl. und südöstlichen Außenrand: Entwicklung eines rd. 5 m breiten Außenzone (Strauchmantel) mit Anpflanzung von Heckenrose, Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn
 - daran anschließend: Entwicklung einer rd. 5 m breiten Innenzone aus Bäumen 2. Ordnung – Feldahorn, Elsbeere, Wildapfel, Salweide, Espe.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HGO

- 4.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG unzulässig. Werbeanlagendürfen nur an der Stätte der Leistung, nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper sowie nur im Erdgeschossbereich errichtet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 5.1 Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.
(§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz- WHG))

- 5.2 Forstrechtliche Bestimmungen
Auf die Bestimmungen des Hessischen Forstgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

6 HINWEISE

- 6.1 Kampfmittelräumung
Nach dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Stellungnahmen vom 26.01.2009, Az.: 118 KMRD - 6b 06/05- und vom 07.05.2010 Az.: 118 KMRD - 6b 06/05 - N 375 - 2010) befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Desweiteren liegt der Bereich in einem Gebiet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn geplanter Baumaßnahmen ist auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens erforderlich und vorzunehmen).
Auf die diesbezüglichen Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen und auf das Abstimmungserfordernis mit dem Kampfmittelräumdienst wird ausdrücklich hingewiesen.
- 6.2 Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A (Gemarkung Kohden) sowie zum geringen Teil in der Schutzzone III A (Gemarkung Kohden) des mit Verordnung vom 23.03.1987 für die Gewinnungsgebiete Kohden, Orbes und Rainrod festgesetzten Wasserschutzgebietes der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (StAnz.: 19/1987, S. 1112).
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- Das Plangebiet liegt in den folgenden Schutzzone des mit Verordnung vom 06.10.1992 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Nidda-Bad Salzhausen (StAnz.: 45/ 1992 S. 2836):
 - o Qualitative Schutzzone IV
 - o Qualitative Schutzzone DDie Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- 6.3 Immissionsschutz
Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 457 ausgehenden Emissionen. Für geplante Gebäude sind notwendigenfalls zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen, die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude zu zulässigen Innenschallpegel für Aufenthaltsräume gemäß VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

- 6.4 Bodendenkmäler:
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist diese dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

- 6.5 Altlasten:
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 18.05.2004
 - ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger vom 17.01.2008
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger vom 17.01.2008
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 19.01. bis 30.01.2009
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 16.01.2009
- 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger vom 08.05.2010
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 17.05. bis 25.05.2010
- 5. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 07.05.2010
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HGO
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 02.11.2010

Nidda, den 04.11.2010

DS



Der Magistrat

Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan H8 „Kinderheim - Harb“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nidda, 04.11.2010

DS



Der Magistrat

Bürgermeister

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger vom 27.11.2010

Nidda, 30.11.2010

DS



Der Magistrat

Bürgermeister