

# Teil A - PLANZEICHNUNG



## Planzeichenerklärung

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SO	0,8
TH	1,6
FH	1,6

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)**

- SO: Sonstiges Sondergebiet gem. textl. Festsetzung (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNBV)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)**

- GRZ: Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ: Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH: Traufhöhe als Höchstmaß in m
- FH: Firsthöhe als Höchstmaß in m

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV)**

- Baugrenze
- abweichende Bauweise, gem. textlicher Festsetzungen

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBV)**

- Strassen- und Gehwegflächen (je öffentliche)
- Strassenbegrenzungslinie
- Privatstraße
- Einfahrtbereich

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNBV)**

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmte Straßenbegrenzung

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNBV)**

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. PlanZ 13.2.1)
- Baum (gem. PlanZ 13.2.1)
- Strassenbegrenzungslinie
- Neubaugelände (unverbindlicher Planungsvorschlag)
- "Sichtdreiecke" aus Vorentwurf MB-Verkehrplanung
- Nachrichtliche Darstellung der Geltungsbereichszone des Bebauungsplans Nr. 117 "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel"
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit deren Zufahrtsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV)

**7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNBV)**

- Stellplatz

**8. Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise**

- mögliche neue Grundstücksabteiler/Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- Flurstücknummern (Bestand)
- Bestandsgelände außerhalb des Geltungsbereichs
- Neubaugelände (unverbindlicher Planungsvorschlag)
- "Sichtdreiecke" aus Vorentwurf MB-Verkehrplanung
- Nachrichtliche Darstellung der Geltungsbereichszone des Bebauungsplans Nr. 117 "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel"
- HINWEIS: Darstellungen von neuen Grundstücksabteilern sind nur Vorschläge

## Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)
- Zweckbestimmung:** Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermärktes in der Form eines einzigen Einzelhandelsbetriebes sowie von Gewerbebetrieben aller Art iSv. § 8 BauNBV - die jedoch in Bezug auf Lärm das Wohnen nicht wesentlich stören - sowie von Räumen und Gebäuden für freie Berufe, nicht jedoch dem Wohnen jedweder Art.
- Arten der Nutzung:** zulässig
- ein einziger Verbrauchermärkte, auch in der Form eines Lebensmittel- oder Lebensmittelmarktes, auch mit je integrierten unselbstständigen Shops wie Bäcker und Fleischer und Getränkemarkt, mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen bis zu 1.700m<sup>2</sup> (insbesondere mit den Sortimenten: Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf, Schnittblumen, Zoartikel, Tierhaltung) und/oder
  - Gewerbebetriebe aller Art iSv. § 8 BauNBV wie z. B. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (ausgenommen hiervon sind jedoch Einzelhandelsbetriebe und Wohnen) - die jedoch in Bezug auf Lärm das Wohnen nicht wesentlich stören - sowie diese iSv. § 8 BauNBV allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und/oder
  - Räume und Gebäude für die Berufsausbildung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben iSv. § 13 BauNBV.
- Die in Teil B 1.1.1) bezeichnete Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.700m<sup>2</sup> beinhaltet nicht: a) die außerhalb der Verkaufsstätte (d. h. außerhalb eines Windfangs) - auch direkt neben dem Eingang der Verkaufsstätte - gelegenen - auch überdachten - Flächen zum Sammeln bzw. Abstellen von Einkaufswagen durch Kunden, b) die - auch innerhalb der Verkaufsstätte - gelegenen - Flächen von für Kunden bestimmte Sanitär- und WC-Räume, c) die außerhalb der Verkaufsstätte gelegenen überdachten aber nicht allseitig umschlossenen Kunden-Eingangsbereiche (wie z. B. die ebenerdige Fläche unterhalb von Gebäude-Vordächern über Kunden-Gebäudeeingangsbereichen).
- Die Summe der Flächen a) bis c) dürfen zusammen 300m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- #### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)
- (1) Für das SO-Gebiet werden für das Mass der zulässigen baulichen Nutzung oberhalb der Geländeoberfläche folgende Höchstmaße festgesetzt:
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
  - Zahl der Vollgeschosse (Z): die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird nicht festgesetzt
  - Höhe baulicher Anlagen (H): unterer Bezugspunkt: Höhe Oberkante Fahrbahn der Alois-Thums-Straße an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle obere Bezugspunkte: für die Traufhöhe (TH): 12,0 Meter für die Firsthöhe (FH): 14,5 Meter Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von (TH): 12,0 Meter. Bei Pultdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von (FH): 14,5 Meter.
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNBV wird für das SO-Gebiet festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 zulässig ist, wenn die im SO-Gebiet gelegenen KIZ-Stellplätze (nicht jedoch die Fahrgassen) in teilwasserdurchlässiger oder sicherungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Als teilwasserdurchlässig bzw. sicherungsfähig gelten Oberbauten wie z. B. Pflastersteine (Aqua-Drain-Pflaster) die eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 100 Liter pro Sekunde pro Hektar haben, oder Pflastersteine mit einem Dränunterbau von mind. ca. 10% oder andere Systeme des gebundenen Oberbaus mit vergleichbarer Versickerungsleistung.
- (3) Bei der Ermittlung der Fläche der Baugrundstücke iSv. § 19 Abs. 3 BauNBV für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen und der zulässigen Geschossflächen sind auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNBV, Flächen die in Teil B 1.5. Festsetzungen getroffen sind und etwaige Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStG in Bezug auf die B457 (Königsberger Straße) soweit diese hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, je als Bauland einzubeziehen.
- (4) Im Bebauungsplan als (öffentliche oder private) Verkehrsflächen festgesetzte Flächen werden bei der Ermittlung der Fläche der Baugrundstücke iSv. § 19 Abs. 3 BauNBV für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen und zulässigen Geschossflächen nicht einbezogen. Die Verriegelung dieser Verkehrsflächen erfolgt ohne Anrechnung auf die zulässigen Grundflächen. Auch die Fläche der Privatstraße ist trotz der durch diese verursachten Verriegelung bei der Ermittlung der Grundfläche iSv. § 19 Abs. 2 BauNBV sowie § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNBV nicht mitzurechnen oder sonstige anzurechnen.
- #### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV)
- (1) Bauweise Im SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNBV festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Hausgruppen von über 50 Meter Länge (beschränkt auf eine maximale Länge dieser Hausformen von je 85 Meter), Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind, sofern im Übrigen baurechtliche Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2 HBO erfüllt sind, zulässig.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNBV festgesetzt. b) Eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 Meter durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Balkone, Einhausungen, Müllboxen, Wandaufbauten, Aggregate, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungsanlagen) ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNBV unter Einhaltung der Mindestabstände gemäß § 6 HBO und sofern dem das FStG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauNBV zulässig. c) Nebenanlagen iSv. § 14 BauNBV sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern dem das FStG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist) - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauNBV zulässig. d) Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat im Zuge dieses Baugesuches, mit welchem die Erteilung einer Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauNBV beantragt wird, die Einhaltung der Höhen, der Bauweise und der Bauweise im Zusammenhang mit dem Baugesuch vor Entscheidung hierüber zu beurteilen (§ 61 Abs. 1 Nr. 2 HBO).
- #### 4. ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauNBV)
- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen des im SO-Gebiet zulässigen Werbeflyon - gemäß Teil B 11.3 (1) - beträgt nach allen Seiten der baulichen Anlage - auch soweit diese gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 HBO (bis zu deren Straßenmitte) auf der Alois-Thums-Straße liegen - 0,2h, mindestens jedoch 3 Meter.
- (2) Das SO-Gebiet steht nach seiner Nutzung den Gewerbe- und Industriegebieten iSv. § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO gleich, weshalb die Tiefe der Abstandsflächen im SO-Gebiet 0,2h beträgt, ausgenommen an den Straßenmitte auf der Alois-Thums-Straße liegen - 0,2h, mindestens jedoch 3 Meter.
- (3) Die Festsetzungen in Teil B 1.4.(1) und 1.4.(2) haben Vorrang gegenüber den abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen der HBO (§ 6 Abs. 11 HBO).
- #### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV)
- In der in der Planzeichnung durch rote Strichlinie umrandeten und mit ST beschrifteten Fläche sind KIZ-Stellplätze mit deren Parkplatzeinbauten und mit deren Zufahrtsflächen zulässig. Im westlichen Bereich dieser durch rote Strichlinie umrandeten Fläche (vgl. Teil A - Planzeichnung) ist in der in der Planzeichnung durch schwarze Strichlinie dargestellten Aufstandsfläche zudem ein Werbeflyon gem. Teil B 11.3 (1) zulässig.
- #### 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBV)
- (1) Zur inneren Verkehrserschließung des Plan-Gebietes und der an dieses angrenzenden Baulichen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anschluss und Erschließung von Baulichen an öffentliche Verkehrsflächen" als Privatstraße (Fläche zur Nutzung für private Zwecke die nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet wird) festgesetzt.
- #### 7. FLÄCHEN FÜR ANLAGEN AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNBV)
- Solarerzeugungsanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen generell und solche die gemäß § 55 HBO Vm, Anlage 2 Abschnitt 1 Nr. 3, 9 HBO genehmigungsfrei sind, sind auf Grundstücksflächen sowie in und auf den Dachflächen, Fassaden und Flachdächern, zulässig. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind für diese blendfreie Ausführungen vorgeschrieben.
- #### 8. FÖHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNBV)
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.
- ### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNBV)
- #### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 91 Abs. 3 HBO)
- Zulässig sind - auch in Kombination an einem Gebäude miteinander - die Dachformen:
- Flachdach (FD)
  - Pultdach (PD)
  - Satteldach (SD)
  - Höhe Kniestock max. 1,25 Meter
- Dachbegrenzungen sind zulässig.
- #### 2. GARAGEN, STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRÄDER (§ 4 HBO Vm) (§ 91 Abs. 3 HBO)
- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i. d. F. wie beschlossen am 27.05.2003, in Kraft getreten am 01.07.2003 - auch sofern die Stellplatzsatzung idFv. 27.05.01.07.2003 geändert wird, sofern in diesem Bebauungsplan keine von dieser Stellplatzsatzung abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
- (2) KIZ-Stellplätze (nicht hingegen die Fahrgassen) sind mit einem teilwasserdurchlässigen oder sicherungsfähigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Für die Begrünlung ist teilwasserdurchlässig und sicherungsfähig gilt Teil B 1.2 (2) Satz 2 für diese Festsetzung ebenso.
- (3) Im SO-Gebiet ist für je KIZ-Stellplätze ein standortgerechter Baum (eichenhaltig - 2 x verplant, gerader Stamm mit entwickelter Krone, Größenorientierung nach Stammumfang in cm, gemessen in der Höhe 10/12) zu pflanzen und zu unterhalten.
- (4) Bäume, die infolge Festsetzung Teil B 11.2 (3) zu pflanzen sind, können auch in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNBV und einer etwaigen Fläche iSv. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStG in Bezug auf die B457 (Königsberger Straße) soweit diese hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle obere Bezugspunkte: Höhe Oberkante Fahrbahn der Alois-Thums-Straße an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle obere Bezugspunkte: für die Traufhöhe (TH): 12,0 Meter für die Firsthöhe (FH): 14,5 Meter Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von (TH): 12,0 Meter. Bei Pultdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von (FH): 14,5 Meter.
- (5) Bei der Berechnung der Nutzfläche iSv. Ziffer 6.1 der Anlage zur Stellplatzsatzung (Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u.ä.) bleiben Nebenräume (insbesondere einschließlich Vorbereitungsräume, Kühl- und Lagerräume, Personal-Umkleiden, Personal-WC's, sonstige Räume für Personal oder Haustechnik, Terrassenflächen) außer Betracht.
- (6) Bei der Berechnung der Sportfläche iSv. Ziffer 6.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung (Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportclubs) bleiben Nebenräume (insbesondere einschließlich Sanitär- und WC-Räume, Umkleiden, Thekenbereiche, Terrassenflächen, Lager) außer Betracht.
- (7) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten (Lichtfallen) ist die Beleuchtung von Werbeflyons, Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichartigen Lichtquellen, warm-weißem LED (Lichtfarbe unter 3000K) mit gebündelter diffuser Strahlung, herzustellen.
- (8) Fahrstraßen und Fahrgassen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehraufzügen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden.
- #### 3. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN (§ 81 Abs. 3 HBO)
- Im SO-Gebiet sind folgende Anlagen der Außenwerbung iSv. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 HBO und Warenautomaten, und solche Anlagen die gemäß § 55 HBO Vm, Anlage 2 Abschnitt 1 Nr. 10 HBO baugenehmigungsfrei sind, zulässig:
- (1) Werbeflyon In der in Teil A - Planzeichnung mittels schwarzer Strichlinie eingetragenen Aufstandsfläche ist ein Werbeflyon zulässig wie folgt:
- Höhe des Pylons max. 15m
  - als Einzel-, Doppel-, oder Dreisporn (mit Standort innerhalb der Aufstandsfläche)
  - Gesamtfläche der Werbeflyon 150m<sup>2</sup>
  - beleuchtet bzw. als Lichtkranz
  - Mindesthöhe Untere Werbeflyon 4m
- (2) Im Spon befestigte Werbeflyon dürfen - sofern dem im Übrigen baurechtliche Bestimmungen entgegenstehen - über die mittels schwarzer Strichlinie in der Planzeichnung eingetragene Aufstandsfläche hinausragen, nicht jedoch in die Flächen öffentlicher Verkehrsflächen.
- (3) Werbeanlagen an Gebäudefassaden: von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar an den Fassaden sowie auf Dächern von Gebäuden
- Größe: (je) max. 5,5m x 3,5m
- Anzahl: max. 7
- Standort: mit Beleuchtung während der Betriebs- bzw. Ladeneffizienzeiten
- (4) Fahnen mit dazugehörigen Masten: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplätzen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baulandbereichs sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStG einem solchen Vorhaben entgegensteht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist) (je) max. 5,5m x 3,5m
- Anzahl: max. 4
- Standort: mit Beleuchtung während der Betriebs- und Ladeneffizienzeiten
- (5) Schaukasten, Vitrinen, Hinweisschilder: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplätzen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baulandbereichs sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStG einem solchen Vorhaben entgegensteht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist) (je) max. 4m x 1,75m
- Anzahl: max. 4
- Standort: mit Beleuchtung während der Betriebs- und Ladeneffizienzeiten
- (6) Werbeanlagen mit Wechselschild, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Schilder und Einzelbuchstabschrift-Anlagen, Zulässig sind Anlagen für Fremd- und Eigenwerbung, Werbeanlagen sind nur in blendfreie Ausführung zulässig. Fahnenmaste, Werbetafeln und Schaukästen dürfen nicht in die Flächen von öffentlichen Gehwegen oder öffentlichen Straßen hineinragen.
- Für die Zulässigkeit in Teil B 11.3 (1) bis 11.3 (5) sind nicht aufgeführte Werbeanlagen und/oder dort nicht beschriebener Werbemittelarten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- ### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauNBV § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStG)
- (1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile von Ortsdurchfahrten längs einer Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; auf diese gesetzliche Bestimmung wird - nachträglich - hingewiesen.
- (2) Die in Teil A - Planzeichnung eingetragene Bauweise und -Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten wird festgesetzt auf Grundlage vorheriger Mitwirkung iSv. § 9 Abs. 7 FStG des Trägers der Straßenbaust (Hessen Mobil) in diesem Planungsabstimmungsverfahren.
- (3) **Knotenpunkt an der Alois-Thums-Straße** Mit dem nördlich an den Geltungsbereich von Nr. H 9A angrenzenden Bebauungsplan Nr. H 7 "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" welcher nachträglich in Teil A - Planzeichnung von Nr. H 9A dargestellt wird wurde im Bereich des Knotenpunktes Aussiger Straße / Alois-Thums-Straße / Werkzufahrt (Kahle) die Neuerrichtung einer Lichtsignalanlage mit deren Koordination (Einrichtung einer grünen Welle) mit dem östlich (Fußgängerquerungsanlage) und westlich (Knotenpunkt der Königsberger Straße) beschriebenen Lichtsignalanlagen, die Ausweisung der Aussiger Straße um eine neue Rechtsabzweigung sowie die Neuerrichtung von Fußgängerüberwegen über die Alois-Thums-Straße und die Aussiger Straße bereits geplant, die Verkehrsflächen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBV hierfür mit Bebauungsplan Nr. H 7 planungsrechtlich festgesetzt und die bauliche Umsetzung dieser Maßnahme wurde vertraglich vereinbart, insbesondere im Verhältnis zwischen dem Bundesstraßen-Staßenbaustraßen- und der Stadt Nidda (Verwaltungsvereinbarung), welche unverändert gültig ist und ihre Umsetzung erwartet. Im Zuge der dem Bebauungsplan Nr. H 9A nunmehr geplanten Nutzungsänderung von Teil A des "Kahle-Grundstück" wird die vorhandene Verkehrsfläche "Kahle" in Form der neuen "Privatstraße" auf dem "Kahle-Grundstück" auf die Alois-Thums-Straße an die Geometrie des bereits mit Bebauungsplan Nr. H 7 neu geplanten Knotenpunktes angepasst und an diese bereits mit Bebauungsplan Nr. H 7 neu geplante Verkehrsfläche herangeplant. Zur Regelung des Verkehrs von der Nebenstraße "Privatstraße" die Alois-Thums-Straße wird - wie bereits mit Nr. H 7 geplant - eine Lichtsignalanlage errichtet und zusätzlich bzw. neu eine Fußgängerfurt zur Querung der "Privatstraße" im Einmündungsbereich zur Alois-Thums-Straße.
- (4) **Wasserschutzgebiet und Quellerschutzbereich (§ 33 HWG)** Das Wasserschutzgebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke von Kohlen, Orbes und Rainrod der OVAQ, in der Zone IV und D des Heilquellen-Schutzgebietes des Staatsbades Bad Nauhaus sowie in der Zone I des Oberhessischen Heilquellen-Schutzgebietes. Die sich hieraus ergebenden Ge- und Verbote sind zu beachten.
- ### IV. HINWEISE (diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen der Satzung)
- #### 1. Stellplatzsatzung der Stadt Nidda
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda idFv. 27.05.2003 (in Kraft getreten am 01.07.2003) Vm, den in diesem Bebauungsplan unter Teil B 11.2. getroffenen Festsetzungen ist zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und deren Begründung durch Bäume.
- #### 2. Denkmalschutz - Funde (§ 20 HDSchG)
- Bodendenkmäler (wie Mauern, Stempelsteine, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, wie z.B. Scherben, Steinreste, Stielreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Staatlichen Denkmalamt für Hessen (Abt. Archäologie) oder dem Denkmalamt in Wiesbaden zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- #### 3. Altlasten
- Altlasten im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstigen Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch oder Umwelt ausgeht, soll umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt), die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises benachrichtigt werden.
- #### 4. Grundwasser
- Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anbahnung bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- (5) Schutz von Versorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume: Bei Neuerrichtung von Versorgungsleitungen durch die Baugrenzen von Bäumen sollen bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm getroffen werden. Bei Neuerrichtung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sollen erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsanbieter ergriffen werden.
- ### V. RECHTSGRUNDLAGEN
- (1) **Baugesetzbuch (BaUGB) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.05.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert wurde** Auf den Bebauungsplan anzuwendende Fassung des BaUGB Dieses Baugenehmigungsverfahren wurde vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierfür vor dem 18.05.2017 eingeleitet und auch abgeschlossen.
- Weil das Baugenehmigungsverfahren vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurde wird dieses, auch hinsichtlich von gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens mit welchen noch nicht begonnen wurde (§ 233 Abs. 1 S. 2 BauGB), insgesamt nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften, d. h. dem Baugesetzbuch (BaUGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.05.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt und abgeschlossen (§ 233 Abs. 1 S. 1 iVm. § 245c Abs. 1 S. 1 BauGB).
- (2) **Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde** Auf den Bebauungsplan anzuwendende Fassung der BaunVO Weder die BaunVO noch das Änderungsgesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) beinhaltet eine für das Änderungsgesetz vom 04.05.2017 anwendbare Überleitungsregelung. Auf den Bebauungsplan ist deshalb mit Wirkung zum Ablauf des 12.05.2017, dem Tag der Bekanntmachung des Änderungsgesetzes im Bundesanzeiger, die BaunVO in der am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geänderten Fassung anzuwenden.
- (3) **Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)** Auf den Bebauungsplan anzuwendende Fassung der PlanZV Weder die PlanZV noch das Änderungsgesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) beinhaltet eine für das Änderungsgesetz vom 04.05.2017 anwendbare Überleitungsregelung. Auf den Bebauungsplan ist deshalb mit Wirkung zum Ablauf des 12.05.2017, dem Tag der Bekanntmachung des Änderungsgesetzes im Bundesanzeiger, die PlanZV in der am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geänderten Fassung anzuwenden.
- (4) **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.08.2017 (BGBl. I S. 1969 Nr. 42)**
- (5) **Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.01.2011 (GBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 15.12.2016 (GBl. S. 294).**
- (6) **Bundesfernstraßengesetz (FStG) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 28.08.2007 (BGBl. I S. 2205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.08.2017 (BGBl. I S. 2082)**
- (7) **Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. v. 14.12.2010 (GBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GBl. S. 338)**
- (8) **Stellplatzsatzung der Stadt Nidda (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i. d. F. wie beschlossen am 27.05.2003, in Kraft getreten am 01.07.2003**
- ### Verfahrensvermerk
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 9A "Kahle Grundstück (Nordost)" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sowie eine frühzeitige Innenentwicklung bzw. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, beschlossen.
2. Der Planverwurf wurde zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an die Fachbehörden und Schreiben vom 25.07.2016 versendet; die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 25.08.2016.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.2017 beschlossen den Bebauungsplan samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und zugleich die Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die örtliche Die örtliche Die örtliche Aufstellungsbeschluss sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.05.2017 im "Keisanzinger". Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2017 bis 07.07.2017.
4. Eine Beteiligung berichter Träger öffentlicher Belange iSv. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2017 bis 04.08.2017.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.2017 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen, den Bebauungsplan Nr. H 9A "Kahle Grundstück (Nordost)" i.d.F.v. 11.08.2017 auf Satz beschlossen und die Begründung i.d.F.v. 11.08.2017 durch Beschluss gebilligt.
6. Der Bebauungsplan Nr. H 9A "Kahle Grundstück (Nordost)" ist am 26.09.2017 und wird hiermit ausgesetzt.
- Nidda, den 02. Okt. 2017
- (Siegel der Stadt, Hans-Peter Seum) Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 14. Okt. 2017 ontblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Nidda, den 2. Okt. 2017
- (Siegel der Stadt, Hans-Peter Seum) Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. H 9A "Kahle-Grundstück (Nordost)" im Stadtteil Harb, der Stadt Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz - 63667 Nidda**

Stand: 11.08.2017

Planungsgemeinschaft Architektur + Landschaft KLAUS HEIM

Friedrichstraße 35 63450 Hanau am Main Telefon: (06181) 9371-0

Planungsbüro