

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes (in der Form eines einzigen Einzelhandelsbetriebes) sowie von Gewerbebetrieben aller Art iSv. § 8 BauNVO - 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

- (1) ist ein einziger Verbrauchermarkt, auch in der Form eines Lebensmittelmarktes oder Vollversorgermarktes, auch mit je integrierten unselbstständigen Shops wie Bäcker und Fleischer und Getränkemarkt, mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen bis zu 1.700m² (insbesondere mit den Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf, Schnittblumen, Zooartikel, Tiernahrung) und/oder
- (2) Gewerbebetriebe aller Art iSv. § 8 BauNVO 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 - sofern diese iSv. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und/oder
- (3) Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben iSv. § 13 BauNVO.

Die in Teil B I.1.(1) bezeichnete Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.700m² 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-Eingangstürbereiche (wie z. B. die ebenerdige Fläche unterhalb von Gebäude-Vordächern über Kunden-Gebäudeeingangstüren).

Die Summe der Flächen a) bis c) dürfen zusammen 300m² nicht überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das SO-Gebiet werden für das Mass der zulässigen baulichen Nutzung oberhalb der Geländeoberfläche folgende Höchstmaße festgesetzt:

- a) Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- b) Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
- c) Zahl der Vollgeschosse (Z): die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird nicht festgesetzt
- d) 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

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 BauNVO wird für das SO-Gebiet festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 zulässig ist, wenn die im SO-Gebiet gelegenen Kfz-Stellplätze (nicht jedoch die Fahrgassen) in teil-wasserdurchlässiger oder sickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Als teil-wasserdurchlässig bzw. sickerungsfähig gelten Oberbauten wie z. B. Pflastersteine (Aqua-Drain-Pflaster) die eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 100 Litern pro Sekunde pro Hektar haben, oder Pflastersteine mit einem Dränfugenanteil 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 BauNVO 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 BauGB, Flächen für die in Teil B I.5. Festsetzungen getroffen sind und etwaige Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG 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 Flächen der Baugrundstücke iSv. § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen und zulässigen Geschossflächen nicht einbezogen. Die Versiegelung dieser Verkehrsflächen erfolgt ohne Anrechnung auf die zulässigen Grundflächen. Auch die Fläche der Privatstraße ist trotz der durch diese verursachten Versiegelung bei der Ermittlung der Grundfläche iSv. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen oder sonstwie anzurechnen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) **Bauweise**
Im SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Hausgruppen von auch über 50 Meter Länge (beschränkt auf eine maximale Länge dieser Hausformen von je 85 Meter). Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind, sofern im Übrigen bauordnungsrechtliche Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2. HBO erfüllt sind, zulässig.
- (2) **Überbaubare Grundstücksfläche**
 - a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - b) Eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 Meter durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Balkone, Einhausungen, Müllboxen, Wandanbauten, Aggregate, Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten) ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter Einhaltung der Mindestabstände gemäß § 6 HBO und sofern dem das FStrG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStrG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
 - c) Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern dem das FStrG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStrG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
 - d) Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat im Zuge jedes Baugesuches, mit welchem die Erteilung einer Ausnahme iSd. Festsetzungen B I.3.(2)b und/oder c) beantragt wird, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement an dem Baugesuch vor Entscheidung

Wärme-Koppelungsanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten) ist gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 E NVO unter Einhaltung der Mindestabstände gemäß § 6 HBO und sofern dem das FStrG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStrG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

- c) Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern dem das FStrG nicht entgegen steht (z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten) - bzw. im Falle dass das FStrG einem solchen Vorhaben entgegen steht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist - als Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
- d) Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat im Zuge jedes Baugesuches, mit welchem die Erteilung einer Ausnahme iSd. Festsetzungen B I.3.(2)b und/oder c) beantragt wird, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement an dem Baugesuch vor Entscheidung hierüber zu beteiligen (§ 61 Abs. 1 Nr. 2 HBO).

4. ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen des im SO-Gebiet zulässigen Werbepylon - gemäß Teil B II.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. 5 S. 1 Nr. 2 HBO gleich, weshalb die Tiefe der Abstandsflächen im SO-Gebiet 0,2H beträgt, ausgenommen an den Grenzen zu Gebieten anderer Nutzung.
- (3) Die Festsetzungen in Teil B I.4.(1) und I.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 BauGB)

In der in der Planzeichnung durch rote Strichlinie umrandeten und mit ST beschrifteten Fläche sind KfZ-Stellplätze mit deren Parkplatzbeleuchtungsmasten 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 Werbepylon gem. Teil B II.3.(1) zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Privatstraße
Zur inneren Verkehrserschließung des Plan-Gebietes und der an dieses angrenzenden Bauflächen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anschluss und Erschließung von Bauflächen 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 BauGB)**
Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen generell und solche die gemäß § 55 HBO iVm. Anlage 2 Abschnitt I 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. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

9. FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß PlanZV 13.2.1) sind:

- a) entlang der B457 offene Schotterbiotop bzw. Schotterrasenflächen anzulegen und
- b) im Übrigen bei der Bepflanzung von Grünflächen artenreiches Wildsaatgut aus zertifizierter Herkunft zu verwenden und
- c) bei der Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) einheimische standortgerechte Arten aus zertifizierter Herkunft zu verwenden und
- d) sind im Übrigen diese Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der B457 ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Mindestabstand von 4,5 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten. Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen an Gehölzen und Grünflächen dürfen nicht von der B457 aus erfolgen.

10. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- (1) Während der Bauzeit ist das Baufeld durch dazu geeignete Absperrungen auf das unbedingt notwendige Maß abzugrenzen. Baustellenbedingte Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen oder Verschmutzungen sind zu unterlassen.
- (2) Unmittelbar vor Beginn von Abbrucharbeiten und der Baufeldräumung sind vorhandene Gebäude und Gehölze durch Sichtkontrollen auf Brutstätten/Nester zu untersuchen, damit Gefährdungen von Gelegen und Jungtieren ausgeschlossen werden. Bei evtl. Funden ist die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

11. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen iSv. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind durchzuführen:

- (1) Anbringung von 5 Fledermauskästen vor Beginn der Baumaßnahme in deren Umgebung.
- (2) Anbringung von 5 Nistkästen vor Beginn der Baumaßnahme in deren Umgebung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 81 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

Dachbegrünungen sind zulässig.

2. GARAGEN, STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER (§ 44 HBO iVm. § 81 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 künftig geändert wird, sofern in diesem Bebauungsplan keine von dieser Stellplatzsatzung abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
- (2) KfZ-Stellplätze (nicht hingegen die Fahrgassen) sind mit einem teil-wasserdurchlässigen oder sickerungsfähigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Für die Begrifflichkeiten teil-wasserdurchlässig und sickerungsfähig gilt Teil B I.2.(2) Satz 2 für diese Festsetzung ebenso.
- (3) Im SO-Gebiet ist für je 6 KfZ-Stellplätze ein standortgerechter Baum (leichte Hochstämme - 2 x verpflanzt, gerader Stamm mit entwickelter Krone, Größensortierung nach Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Bäume, die infolge Festsetzung Teil B II.2.(3) zu pflanzen sind, können auch in den im

1.2.(2) Satz 2 für diese Festsetzung ebenso.

- (3) Im SO-Gebiet ist für je 6 KfZ-Stellplätze ein standortgerechter Baum (leichte Hochstämme - 2 x verpflanzt, gerader Stamm mit entwickelter Krone, Größensortierung nach Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Bäume, die infolge Festsetzung Teil B II.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 BauGB und einer etwaigen Fläche iSv. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG soweit diese hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, errichtet werden. In diesen Flächen gepflanzte Bäume werden auf die Anzahl der gemäß Festsetzung Teil B II.2.(3) neu zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- (5) Bei der Berechnung der Nutzfläche iSv. Ziffer 6.1 der Anlage zur Stellplatzsatzung (Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.) bleiben Nebenräume (insbesondere einschließlich Küchen, Vorbereitungsräume, Kühl- und Lagerräume, Personal-Umkleiden, Personal-W C's, sonstige Räume für Personal oder Haustechnik, Terrassenflächen) außer Betracht.
- (6) Bei der Berechnung der Sportfläche iSv. Ziffer 5.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung (Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen) bleiben Nebenräume (insbesondere einschließlich Sanitär- und WC-Räume, Umkleiden, Thekenbereiche, Terrassenflächen, Lager) außer Betracht.
- (7) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) ist die Beleuchtung von Verkehrswegen, Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampf lampen oder gleichartigen Lichtquellen, bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter diffuser Strahlung, herzustellen.
- (8) Fahrstraßen und Fahrgassen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 to und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 to 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 iVm. Anlage 2 Abschnitt I 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:
 - a) Höhe des Pylons max. 15m
 - b) als Einzel-, Doppel-, oder Dreisporn (mit Standort innerhalb der Aufstandsfläche)
 - c) Gesamtfläche der Werbeträger 150m²
 - d) beleuchtet bzw. als Lichtreklame
 - e) Mindesthöhe Unterkante Werbeträger 4m
 - f) am Sporn befestigte Werbeträger dürfen - sofern dem im Übrigen bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen - über die mittels schwarzer Strichlinie in der Planzeichnung eingetragene Aufstandsfläche hinausragen, nicht jedoch in die Flächen öffentlicher Verkehrsflächen
- (2) Werbeanlagen an Gebäudefassaden
Standort: vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar an den Fassaden sowie auf Dächern von Gebäuden
Größe: (je) max. 5,5m x 3,5m
Anzahl: max. 7
Art: mit Beleuchtung während der Betriebs- bzw. Ladenöffnungszeiten
- (3) Fahnen mit dazugehörigen Masten
Standort: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplatzanlagen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baufensters sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG einem solchen Vorhaben entgegensteht

- a) Höhe des Pylons max. 15m
- b) als Einzel-, Doppel- oder Dreisporn (mit Standort innerhalb der Aufstandsfläche)
- c) Gesamtfläche der Werbeträger 150m²
- d) beleuchtet bzw. als Lichtreklame
- e) Mindesthöhe Unterkante Werbeträger 4m
- f) am Sporn befestigte Werbeträger dürfen - sofern dem im Übrigen bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen - über die mittels schwarzer Strichlinie in der Planzeichnung eingetragene Aufstandsfläche hinausragen, nicht jedoch in die Flächen öffentlicher Verkehrsflächen

(2) Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Standort: vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar an den Fassaden sowie auf Dächern von Gebäuden

Größe: (je) max. 5,5m x 3,5m

Anzahl: max. 7

Art: mit Beleuchtung während der Betriebs- bzw. Ladenöffnungszeiten

(3) Fahnen mit dazugehörigen Masten

Standort: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplatzanlagen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baufensters sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG einem solchen Vorhaben entgegensteht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist)

Größe: Masthöhe max. 8m, Auslegerbreite max. 1,75m

Anzahl: max. 10

Art: mit innenliegender Seilführung, (auch) mit Dreh-Auslegermast

(4) Freistehende Werbetafeln

Standort: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplatzanlagen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baufensters sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG einem solchen Vorhaben entgegensteht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist)

Größe: (je) max. 5,5m x 3,5m

Anzahl: max. 4

Art: mit Beleuchtung während der Betriebs- und Ladenöffnungszeiten

(5) Schaukästen, Vitrinen, Hinweisschilder

Standort: im Bereich des gesamten SO-Gebietes (innerhalb und/oder angrenzend an Parkplatzanlagen, auch außerhalb des mit Baugrenze festgesetzten Baufensters sofern dem § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG nicht entgegen steht z. B. mit Verbotstatbeständen oder Zustimmungsvorbehalten - bzw. im Falle dass § 9 Abs. 1 bis Abs. 6 FStrG einem solchen Vorhaben entgegensteht hierfür eine Zustimmung oder eine einzelfallbezogene ausnahmsweise Zulassung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt ist)

Größe: (je) max. 4m x 1,75m

Anzahl: max. 4

Art: mit Beleuchtung während der Betriebs- und Ladenöffnungszeiten

(6) Werbeanlagen mit Wechsellicht, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Schilder und Einzelbuchstabenschrift-Anlagen. Zulässig sind Anlagen für Fremd- und Eigenwerbung. Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. Fahnenmaste, Werbetafeln und Schaukästen dürfen nicht in die Flächen von öffentlichen Gehwegen oder öffentlichen Straßen hineinragen.

Für die Zulässigkeit in Teil B II.3.(1) bis II.3.(5) nicht aufgeführter Werbeanlagen und/oder dort nicht beschriebener Werbemittelarten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

(3) **Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige 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 Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

(5) **Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollen bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm getroffen werden. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sollen erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger errichtet werden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

(1) **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (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 Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierfür vor dem 16.05.2017 eingeleitet und auch abgeschlossen.

Weil das Bebauungsplanverfahren 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 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 Überleitungsvorschrift. Auf den Bebauungsplan ist deshalb mit Wirkung zum Ablauf des 12.05.2017, dem Tag der Bekanntmachung des ÄnderungsG im Bundesanzeiger, die BauNVO in der am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geänderten Fassung anzuwenden.

(3) **Planzeichenverordnung (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 Überleitungsvorschrift. Auf den Bebauungsplan ist deshalb mit Wirkung zum Ablauf des 12.05.2017, dem Tag der Bekanntmachung des ÄnderungsG 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 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966 Nr. 42)

(5) **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

(6) **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile von Ortsdurchfahrten dürfen 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 - nachrichtlich - hingewiesen.

(2) Die in Teil A - Planzeichnung eingetragene Baugrenze und „Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ wird festgesetzt auf Grundlage vorheriger Mitwirkung iSv. § 9 Abs. 7 FStrG des Trägers der Straßenbaulast (Hessen Mobil) in diesem Planaufstellungsverfahren.

(3) Knotenpunkt an der Alois-Thums-Straße

Mit dem nördlich an den Geltungsbereich von Nr. H 9A angrenzenden Bebauungsplan Nr. H7 „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (welcher nachrichtlich in Teil A - Planzeichnung von Nr. H 9A dargestellt wird) wurde im Bereich des Knotenpunktes Aussiger Straße / Alois-Thums-Straße / Werkszufahrt „Kahle“ die Neuerrichtung einer Lichtsignalanlage mit deren Koordination (Einrichtung einer grünen Welle) mit den östlich (Fußgängerquerungsanlage) und westlich (Knotenpunkt mit der Königsberger Straße) benachbarten Lichtsignalanlagen, die Ausweitung der Aussiger Straße um eine neue Rechtsabbiegerspur sowie die Neuerrichtung von Fußgängerfurten über die Alois-Thums-Straße und die Aussiger Straße bereits geplant, die Verkehrsflächen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurden hierfür mit Bebauungsplan Nr. H 7 planungsrechtlich festgesetzt und die bauliche Umsetzung dieser Maßnahmen wurde vertraglich vereinbart, insbesondere im Verhältnis zwischen dem Bundesstraßen-Straßenbaulastträger und der Stadt Nidda (Verwaltungsvereinbarung), welche unverändert gültig ist und ihre Umsetzung erwartet.

Im Zuge der mit dem Bauungsplan Nr. H 9A nunmehr geplanten Nutzungsänderung von Teilflächen des „Kahle-Grundstücks“ wird die vorhandene Werksausfahrt „Kahle“ in Form der neuen „Privatstraße“ aus dem „Kahle-Grundstück“ auf die Alois-Thums-Straße an die Geometrie des bereits mit Bebauungsplan Nr. H7 neu geplanten Knotenpunktes angepasst und an diese bereits mit Bebauungsplan Nr. H7 neu geplante Verkehrsanlage herangeplant. Zur Regelung des Verkehrs von der Nebenstrecke „Privatstraße“ in die Alois-Thums-Straße wird - wie bereits mit Nr. H 7 geplant - eine Lichtsignalisierung errichtet und zusätzlich bzw. neu eine Fußgängerfurt zur Querung der „Privatstraße“ im Einmündungsbereich zur Alois-Thums-Straße.

(4) Wasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet (§ 33 HWG)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke von Kohden, Orbes und Rainrod der OVAG, in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Bad Salzhausen sowie in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. 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) iVm. den in diesem Bebauungsplan unter Teil B II.2. getroffenen Festsetzungen ist zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und deren Begrünung durch Bäume.

(2) Denkmalschutz - Funde (§ 20 HDSchG)

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege 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

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch oder Umwelt ausgeht, soll umgehend das Regierungspräsidium