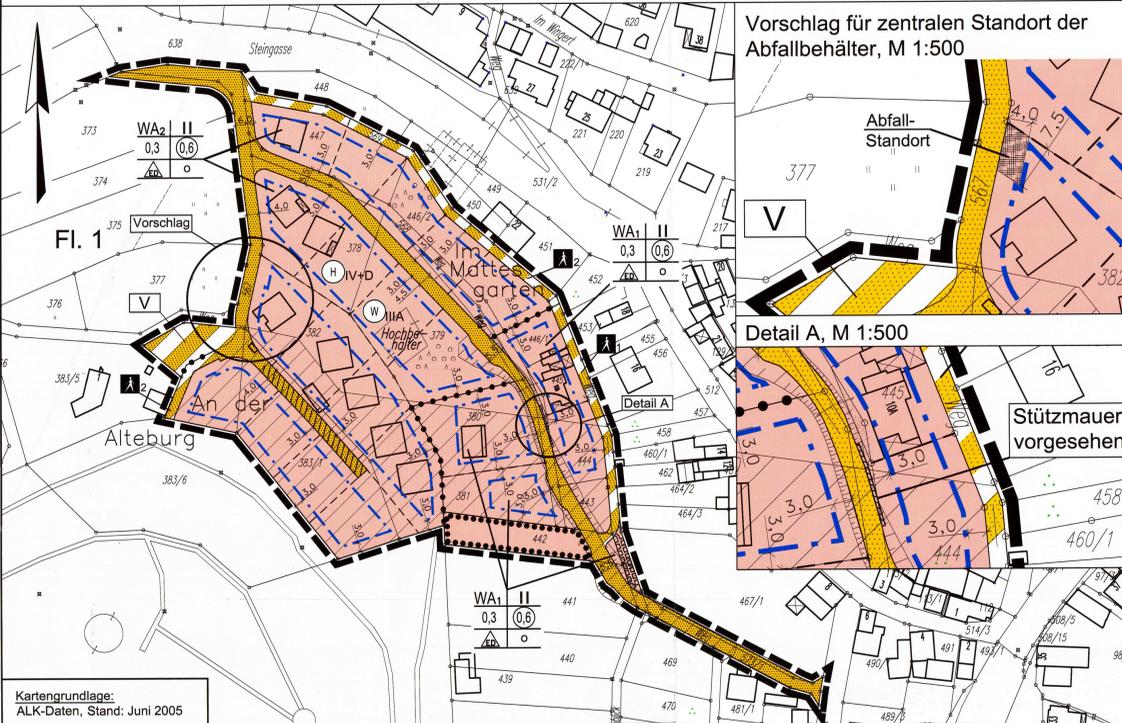


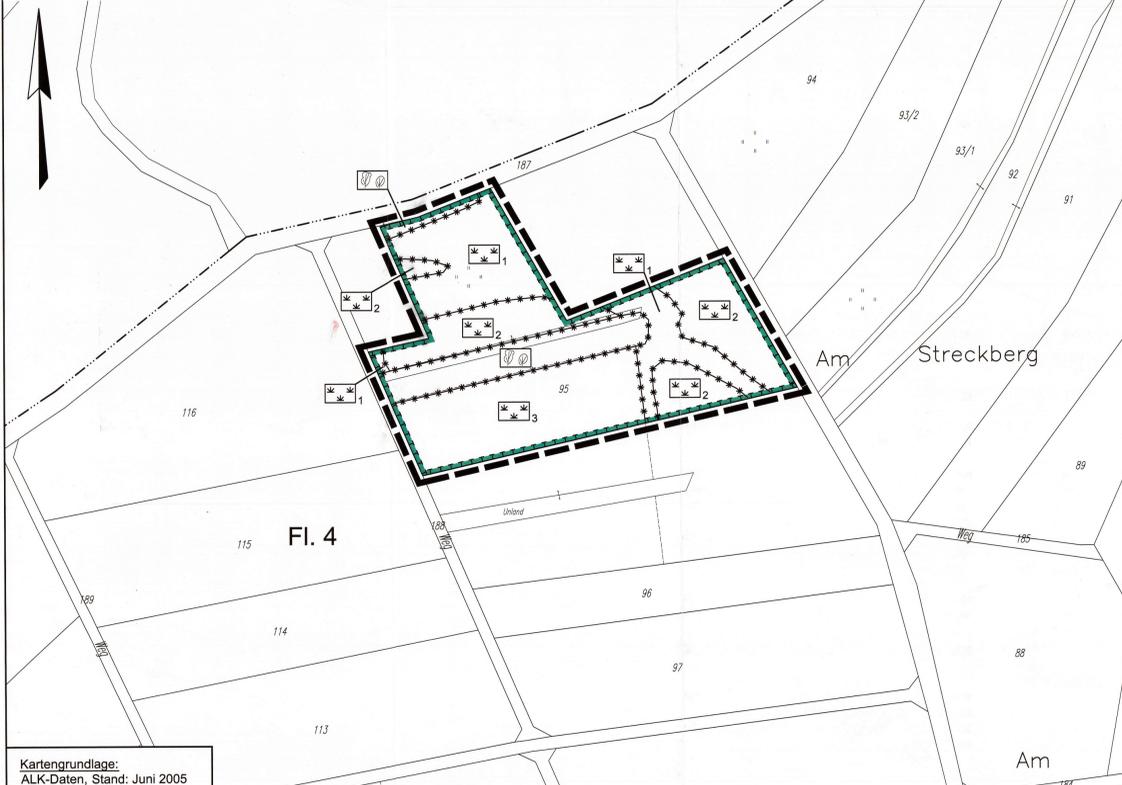
Bebauungsplan Nr. K6 "An der Alteburg"

Gemarkung Kohden

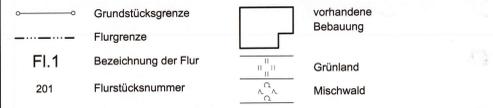


Ausgleichsfläche

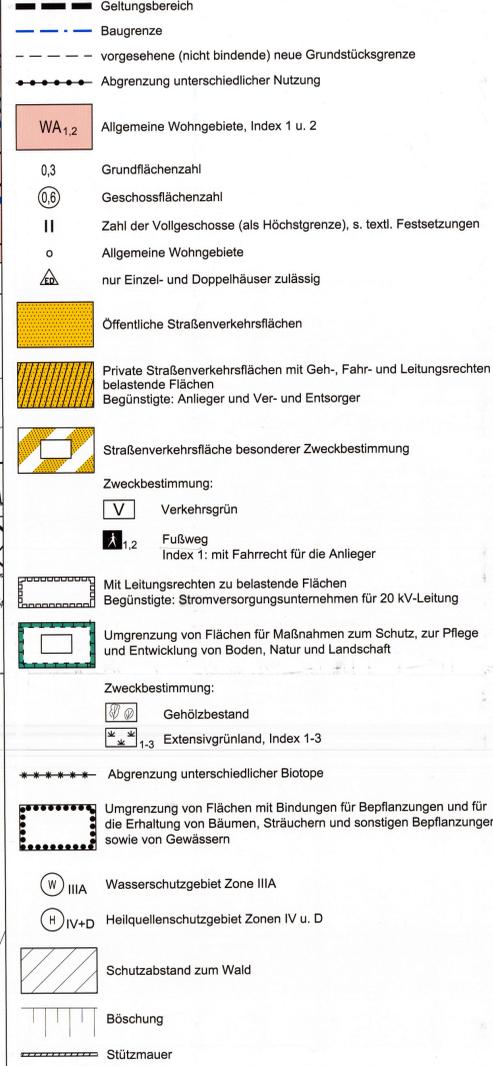
Gemarkung Eichelsdorf



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:



Planzeichenerklärung:



Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,00 m, jeweils gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.
 - Nur wenn im Kellergeschoss baurechtlich ein Vollgeschoss entsteht, ist eine zweigeschossige Bauweise, daher unter Anrechnung des Kellergeschosses, zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je freistehendes Einfamilienhaus sind max. 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.
- Die die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 - Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von 25 l besitzen. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ sind durch gezielten Gehölzrückschnitt (10-jährig) unter Förderung von Laubstrauchhecken typischer Straucharten zwischen Oktober und Februar zu pflegen. Eine übermäßige Beschattung und Verlaubung der angrenzenden Freiflächen ist zu unterbinden. Das Schnittmaterial ist abzutransportieren. Der Heckencharakter ist zu erhalten und zu fördern. Vor allem Weißdorn, Schlehe, Hasel, Liguster, Holunder, Feldahorn und Pfaffenhütchen sind zu fördern. Einzelne Bäume sind im Heckenverband zu belassen.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 1, sind durch intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb (Frühjahrs- und Sommerweide), zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 2, sind zwischen August und März zu entbuschen. Die Gehölze sind zu entfernen. Wacholderbüsche sind zu erhalten. Im zweiten, dritten und vierten Jahr sind die Schößlinge maschinell zu entfernen. Alternativ kann in den ersten beiden Jahren auch eine Ziegenbeweidung erfolgen. Anschließend ist dann eine intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb (Frühjahrs- und Sommerweide), vorzunehmen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 3, sind durch intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb (Frühjahrs- und Herbstweide), zu pflegen. Ergänzend ist eine Sommermahd durchzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Gehölzbestand“ und „Extensivgrünland“, Indices 1 - 2 und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammlersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet. Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen und Fußwegen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 3 und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelte Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.

| Bäume: | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Rotbuche ** | Fagus sylvatica |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Hainbuche * | Carpinus betulus |
| Esche **, ** | Fraxinus excelsior |
| Feldahorn * | Acer campestre |
| Stieleiche **, ** | Quercus robur |
| Bergahorn **, ** | Acer pseudoplatanus |
| Salweide | Salix caprea |
| und hochstämmige lokale Obstbäume | |

| Sträucher: | |
|-----------------------|--|
| Hasel * | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| Weißdorn * | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere * | Rubus idaeus |
| Hartriegel * | Comus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose * | Rosa canina |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gemeiner Schneeball * | Viburnum opulus |
| Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Pfaffenhütchen * | Euonymus europaea |
| Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Wildrosen * | z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa |

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeneaus von 10 - 12 cm besitzen oder 10 - 12 cm über Geländeneau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.
 - Stützmauern sind für Einfriedigungen ausnahmsweise, daher nur nach ausdrücklicher Genehmigung, zulässig.
 - Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
 - Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit 20° bis 38° zulässig.
 - Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen Ziegeln und Betondachsteinen eingedeckt werden. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Installationen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im baugenehmigungsfremem Umfang zulässig.
 - Für die Beleuchtung der Straßen sind Natriumhochdruck- bzw. Niederdrucklampen oder Lampen, die eine ähnlich geringe Lockwirkung auf nachtaktive Tiere auslösen, zu verwenden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
 - Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der OVAG im Raum Kohden-Orbes sowie in den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die Bestimmungen (Verbote) der jeweiligen Schutzverordnungen sind zu beachten.
 - Im Schutzabstand zum Wald sind keine baulichen Anlagen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, es sei denn, es wird durch bautechnische Maßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, die erforderliche Sicherheit gegen umstürzende Bäume sichergestellt.
 - Der Geltungsbereich liegt im Gebiet zweier Bergbauberechtigungen. Bergbauliche Untersuchungsarbeiten wurden durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises gem. § 20 HDSchG zu melden.
 - Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Eichelsdorf, ist Bestandteil des FFH-Gebietes 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“.
 - Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am 14.07.1998 beschlossen. Der Beschluss ist am 29.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 13.05.2005 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 20.06.2005 bis 24.06.2005 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.06.2005.

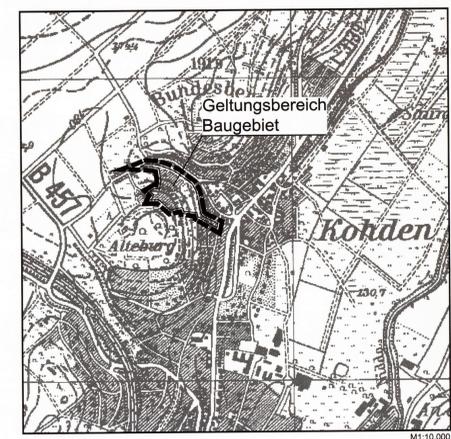
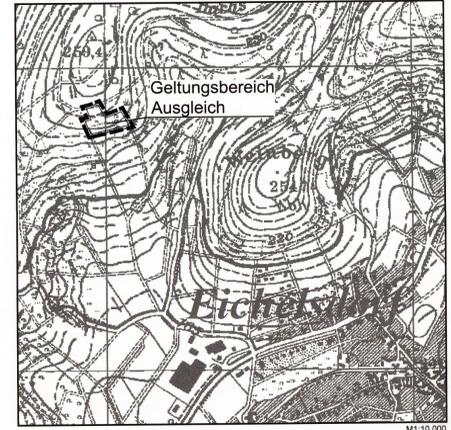
Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13.12.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.2006 bis einschl. 17.02.2006 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2006.

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2007 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Nidda, 18. Jan. 2008
(Siegel) (Bürgermeisterin)

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Nidda, 18. Jan. 2008
(Siegel) (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 22. Dez. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
Nidda, 18. Jan. 2008
(Siegel) (Bürgermeisterin)



Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. K6 "An der Alteburg"

Gemarkungen Kohden und Eichelsdorf

| Endgültige Fassung | | | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|--------------|-------------|
| Bearbeitet: | Datum: | Name: | Maßstab: | Stand: | 05.12.2007 |
| Gezeichnet: | Jan. 2002 | I. Zill. | 1:1.000 | Projekt-/ | Karten-Nr.: |
| Geprüft: | Jan. 2002 | I. Zill. | | Zeichen-Nr.: | 1644/12830 |
| | | | | Erzatz für: | |