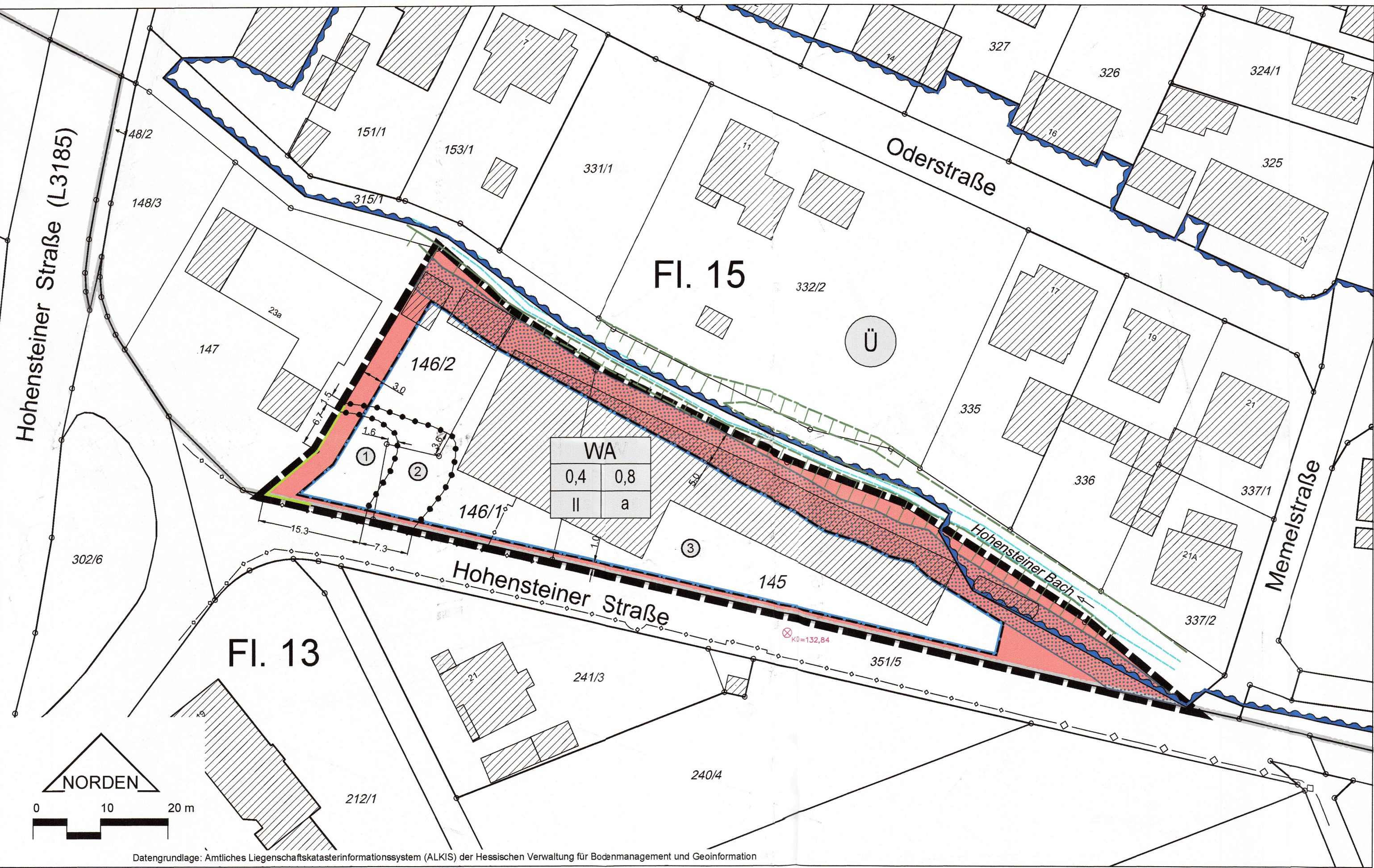


Stadt Nidda, Kernstadt Nidda

Bebauungsplan N 33 „Hohensteiner Straße 23“



Hinweise

Artenschutz
Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für Rodungsarbeiten außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar freigegeben werden, sofern keine Brutgeschehen stattfinden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Rodungsarbeiten oder Rückbauarbeiten berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HGSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Vorsorgender Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verwendung von Niederschlagswasser / Grauwasser
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasserhaushaltsgesetz
Auf die Verbote, Genehmigungspflichten bzgl. den Gewässerrandstreifen und das Überschwemmungsgebiet (§ 38 Abs. 4 WHG, §§ 22 Abs. 1 und 23 Abs. 2 WHG, § 78a WHG) sowie auf Duldungsverpflichtungen bzgl. Gewässerunterhaltungsmaßnahmen (§ 41 WHG) wird hingewiesen.

Immissionsschutz
Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

Leitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungstrassen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen oder die Baumstandorte sind entsprechend zu verschieben.

Bei Pflanz- und Erdarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Telekom, OVAG) ist Rücksicht auf vorhandene Anlagen/Einrichtungen zu nehmen und eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Vorschlagsliste
Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(B) Betula pendula (Sand-Birke)
(B) Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfeffenhütchen)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
(B) Malus spec. (Apfel)
(B) Prunus spec. (Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
(B) Pyrus communis (Wild-Birne)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.08.2019

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 23.02.2021

2. März 2021
Datum

Unterschrift Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Hohensteiner Straße 23“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

02. März 2021
Datum

Unterschrift Bürgermeister

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: September 2019

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

23. März 2021
Datum

Unterschrift Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	
0,4	0,8	
II	a	

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Abweichende Bauweise

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionschutzgesetzes - Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Raumnutzungen

Teilgebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Baches

Gewässerrandstreifen

Bachlauf (Lage eingemessen)

Hinweise

Gebäudebestand lt. Kataster, Abbruch vorgesehen

Kanaldeckel 132,84 m über NN (Lage eingemessen)

Böschung (Lage eingemessen)

Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (Lage nicht eingemessen)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schall- und Speisewirtschaften unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude beträgt maximal 18 m.

Anzahl der Wohnungen: Je Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen: Maximal 147,0 m über NN.

Die Höhenbegrenzung darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Gewässerparzelle des Hohensteiner Baches (Flurstück Flur 15 Nr. 315/1) ist durch diese baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem dürfen sie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von maximal 10 m zur Hohensteiner Straße (Flurstück Flur 15 Nr. 351/5) errichtet werden, wobei sie vollständig in diesem 10 m-Streifen liegen müssen.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein oder sind Rückschnitte

von Gehölsen während der Brutzeit nötig, ist zwingend eine Begleitung der Abrissarbeiten bzw. der Rodung durch fachlich geeignetes Personal (Umweltbaubegleitung) durchzuführen.

Der Rückbau von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Der Dachstuhl des Kühlraumes und der Scheune darf nur von November bis März unter Hinzuziehung einer Umweltbaubegleitung zurückgebaut werden. Rückbauarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedürfen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine Umweltbaubegleitung.

Es sind mindestens zwei Fledermauskästen und mindestens zwei Nistkästen für Vögel an eigens dafür aufgestellten Pfosten anzubringen. Nach Errichtung der Gebäude dürfen diese Kästen auch an den Fassaden der Gebäude angebracht werden. Alternativ kann auch ein Artenschutzhaus auf einen Mast errichtet werden. Die Nistkästen sind mindestens einmal jährlich in dem Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu reinigen (entfernen der Altnester).

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Geräusche - Außenbauteile

Innerhalb des Teilgebietes 1 sind im 1. OG und 2. OG Räume, die in der Nacht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, unzulässig.

Innerhalb des Teilgebietes 2 sind im 2. OG Räume, die in der Nacht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, unzulässig.

Innerhalb des Teilgebietes 3 sind im 1. OG und 2. OG Räume, die in der Nacht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, zulässig.

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die maßgeblichen stockwerksbezogenen Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB (A) für schutzbedürftige Räume ergeben sich aus dem Anhang 9.1 bis 9.3 der schalltechnischen Untersuchung des Büros Krebs + Kiefer / Fritz AG vom 12.03.2020 (Anlage der Begründung).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel-, Walmd- und Pultdächer zulässig. Auf maximal 25 % der Grundfläche jedes Gebäudes dürfen Flachdächer errichtet werden.

Dachneigung

Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.

Einfriedungen sind nur als Zäune mit nicht blickdichten Elementen zulässig, wobei eine Höhe von 1,8 m, bezogen auf die Straßenseite der Hohensteiner Straße, nicht überschritten werden darf. Zudem ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m vorzunehmen.

Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen eine Höhe von 0,25 m bezogen auf die Straßenseite der Hohensteiner Straße, nicht überschreiten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind je Einzelbaum 10 m² und je Einzelstrauch 2 m² anzurechnen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. von losen Material- und Steinschüttungen sowie der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung ist unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im baugenehmigungsfreien Umfang zulässig.

Erdauffüllungen

Erdauffüllungen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig.

Stellplätze / Wege

Stellplätze und Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Baunebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Gartenhütten) sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

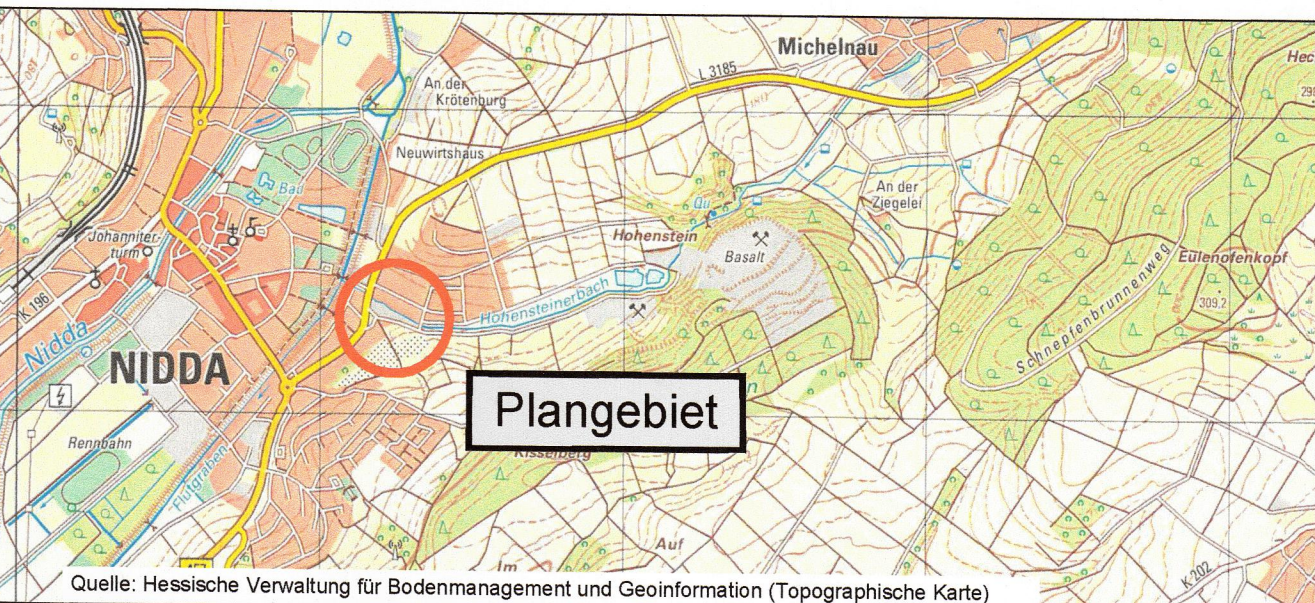
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198



Übersichtskarte



Stadt Nidda
Kernstadt Nidda

Bebauungsplan N 33 „Hohensteiner Straße 23“

17. Mai 2021

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PB90041-P

Stand : Januar 2021

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Luser

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de