STADT NIDDA
29
WETTERAUKREIS

Stadt Nidda

Wetteraukreis

Bebauungsplan

1. Änderung

für das Gebiet

"Am Wingertsacker"

in der Kernstadt

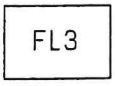
Nidda

RECHTSGRUNDLAGEN

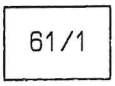
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. L S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. L S.1950, 2013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. L S.134), zuletzt geändert durch Gesetz vom22.04.1993 (BGBl. L S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. L S.274)

1 ZEICHNERISCHE UND ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

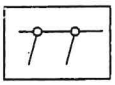
1.1 KATASTERAMTLICHE DARSTELLUNGEN

1.1.1 

Flurnummer

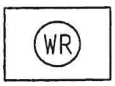
1.1.2 

Flurstücksnummer

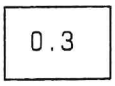
1.1.3 
vorhandene Gründstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 PLANZEICHEN

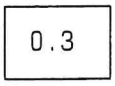
1.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1.1 

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

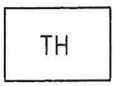
1.2.1.2 

Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

1.2.1.3 

Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

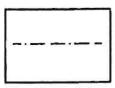
1.2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1BauGB)

1.2.2.1 

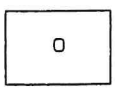
Traufhöhe max. 2.80 m

Die festgesetzte Traufhöhe gilt an der Bergseite der Grundstücke innerhalb eines festgesetzten Baufensters. Bezugspunkt für TH ist die Fertighöhe der Bergstraße „Wingertsweg" im Bezug zur Traufhöhe am Gebäude, im Mittel zur Grundstücksgrenzabwicklung. Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt Aussenkante Außenwand/Dachhaut außen abzunehmen.

1.2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9(1)2BauGB)

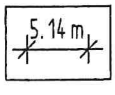
1.2.3.1 
Baugrenze (§23(3) BauNVO)

Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

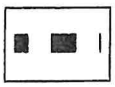


Offene Bauweise (§ 22(2)BauNVO)

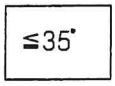
1.2.4 SONSTIGE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.2.4.1 

Vermassung in Meter

1.2.4.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplan (§9(7)BauGB)

1.2.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§81(1, Nr. 1 u. 2) HBO)

1.2.5.1 

Dachneigung max. 35° Grad, Drempel sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des Festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmung der Schutzverordnung sind zu beachten.

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Salzhausen. Die Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzhausen vom 06.10.1992 (StAnz.1992, S.2836) sind zu beachten.

BODENDENKMALE

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

ALTABLAGERUNGEN

Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis" nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.
Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeistelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tief wurzelnder Bäume und Sträucher die Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

B E B A U U N G S P L A N

„Am Wingertsacker", 1. Änderung in der Kernstadt Nidda

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsanlass

Im Südwesten der Kernstadt Nidda liegt das Baugebiet „Am Wingertsacker", für das seit dem 10.12.1971 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Im Südwestlichen Bereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.
Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Festsetzungen, die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen:

- einer Grundstücksgröße von min.600 m²
- die Verpflichtung zum Bau von Flachdächern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb am 27.01.2004 für den bisher unbebauten Teilbereich eine Änderung beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Flurstücke 61/2, 61/3, 61/4 und 61/5.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die ursprünglichen Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² sollen dahingehend verändert werden, dass kleinere Grundstücke aufgrund der höhern Grundstückspreise und zu Gunsten einer höheren Verdichtung möglich sind. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen sind derzeit mit ca. 550 m² geplant.

Durch die Grundstücksteilung in möglichst gleich große Flächen, entstehen 4 Bebauungsgrundstücke, die mit je einem Einfamilienhaus bebaut werden können. Die Grundstücksfläche zur Straße „Am Wingertsacker" ist im Bereich des Baufensters zum Wingertsacker hin zu erweitern, um die im Eckbereich verbleibende 4. Grundstücksfläche bebaubar zu machen.

Durch die Veränderung der Dachneigung, die ursprünglich nur Flachbauten zuließ, wird eine zeitgemäße Gestaltung möglich und werden bautechnisch bessere Detaillösungen erreicht. Außerdem kann durch die Veränderung der Dachneigung der vorhandenen Gebäude „Am Schlangenweg" sowie dem Gebäude auf dem Flurstück Nr. 68/1 die noch zu bebauende Fläche besser in das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung eingepasst werden. Die Grundstücksausnutzung (GRZ/GFZ) bleibt unverändert bestehen.

Die veränderte Dachneigung von max. 35° löst eine Festlegung der möglichen Traufhöhe von max. 2,80 m bezogen auf die Mitte der bergseitigen

Grundstücksabwicklung aus. Ein Drempel wird nicht ermöglich. Die eingeschossige Bauweise bleibt bestehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl) nicht erhöht, das Baufenster nur unwesentlich erweitert wird und das Pflanzgebot aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert bestehen bleibt. Für grundstücksinterne Bepflanzungen stehen ausreichende Grundstücksflächen außerhalb des Baufensters zur Verfügung.

Die Festlegung für die Geltungsbereiche der Wasserschutzzone und dem Heilquellenschutzgebiet bleiben unverändert zum vorhandenen Bebauungsplan bestehen.

4. Immisionen von den Bahnanlagen

Der Eisenbahnbetrieb in der Nähe des Plangebietes verursacht Immisionen, z.B. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw. Besonders in den Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren des Eisenbahnbetriebes Tyfone oder Signalhörner benutzt.

5. Planungskosten

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer. Die Antragssteller übernehmen die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Aufgestellt:

63667 Nidda, 01.03.2004

Aufstellungsbeschluss
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen
am **27.01.2004**

Bürgermeisterin 1. Stadtrat

STADT NIDDA 29 WETTERAUKREIS

Bürgerbeteiligung und Offenlage
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlage vom **13.04.2004** bis **16.04.2004**
Offenlage mit paralleler TÖB-Beteiligung vom **19.04.2004** bis **21.05.2004**

Die Bekanntmachung der Auslegung war am **10.04.2004** im Kreis-Anzeiger Nr. 41

Bürgermeisterin 1. Stadtrat

STADT NIDDA 29 WETTERAUKREIS

Satzuungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Am Wingertsacker" 1. Änderung wurde gem. § 10 BauGB
Am **13.07.2004** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Amtliche Bekanntmachung am 17.07.2004

Bürgermeisterin 1. Stadtrat

STADT NIDDA 29 WETTERAUKREIS