



WA	III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
0	

Friedhof

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)

WA

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **Geschossflächenzahl (GFZ)**
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 1,2

2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GRZ 0,4

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
als Höchstmaß

z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **Baugrenze**

3.2 **Offene Bauweise**

0

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 **Straßenverkehrsflächen**

5. Sonstige Planzeichen

5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.2 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Garagen

5.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), ergänzt durch das Plansicherheitsgesetz (PlanSiG) am 28.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19. Juni 2020, (BGBl. I S. 1328, 1362) in Kraft seit 27. Juni 2020 (Art. 361 VO vom 19. Juni 2020)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

12. Grünflächen und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken sowie Maßnahmen zum Artenschutz § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, sofern die Flächen nicht als Zufahrten, Zuwegungen oder sonstige zur Bewirtschaftung des Arealen notwendige Flächenanteile benötigt werden. 50 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen und zu pflegen (Gehölze sh. Artenliste). Die Bepflanzung dieser Flächen kann auf die vorgenannte prozentuale Pflanzvorgabe angerechnet werden. Für die Anlage von Grünflächen ist regionales Saatgut zu verwenden. An geeigneten Stellen sind je Wohngebäude 2 Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen.

Artenauswahlliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- Bäume, Pflanzgröße STU 16/18
- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| x Säuleneiche | Quercus robur 'Fastigiata' |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| x Säulenhainbuche | Carpinus betulus 'Fastigiata' |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sandbirke | Betula pendula |
- Sträucher, Pflanzgröße 80/100
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Pfäffenhütchen | Euonymus europ. |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
- Heimische Obstsorten, Hochstamm,

13. Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 14,50 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

11. Dachgestaltung
- Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind Sattel-, Pult-, Walmd- und Flachdächer sowie flachgeneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0 bis 30° zulässig. Für Garagendächer sind als Dachendeckung ausschließlich Gründächer (Gras- oder extensive Dachbegrünungen) zulässig.

12. Stellplätze und Zuwegungen
- Stellplätze und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

13. Einfriedigungen
- Grundstückseinfriedigung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich als Hecken, Holz- oder Drahtgeflecht / Stabgitter in senkrechter Gliederung i. V. mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Rankgewächsen zulässig. Der Bodenabstand von Zäunen darf das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und muss mindestens 10 cm betragen. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zu Nachbargrundstücken handelt.

14. Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind unzulässig.

D. Hinweise

11. Gem. dem § 21 HDSchG sind Vorkommen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

12. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 415, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern könnten, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

13. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

14. Gegen die Straßenbausträger der übergeordneten Straßen im St. Nidda (B 457 und L 3185) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

15. Für einen nachhaltigen Bodenschutz sind Bodenverdichtungen und andere nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u. a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, zu vermeiden. Eine sachgerechte Zwischenlagerung sowie der Wiedereinbau des Oberbodens ist zu beachten. Ein fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist zu gewährleisten. Verdichtungen im Unterboden, z. B. durch Baustelleneinrichtungen, sind nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

16. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) zu verständigen.



Übersichtskarte o.M.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	79	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke für Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2020 gefasst.

Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020.

Die Bekanntmachung erfolgte am 07.11.2020.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2021 gefasst.

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den **02. März 2021**

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **08. März 2021**.

63667 Nidda 08. März 2021

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA
MAGISTRAT DER STADT NIDDA WILHELM-ECKARDT-PLATZ 63667 NIDDA

Bebauungsplan Nr. N 34 "Hohensteiner Straße 21 a-c" in der Kernstadt Nidda

OBJEKT NR. 20/438	Satzung	MASS-STAB 1:500
----------------------	---------	--------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2020, Januar 2021, Februar 2021

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SMH GEPRÜFT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de