



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)
Die Planzeichenverordnung (PlanZVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)
Die Hessische Bauordnung (HBO), vom 28.05.2018)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
 - Vergnügungstänzer
 - Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine).
 - Maß der baulichen Nutzung und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**
 - Garagegeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.
 - Garagegeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m auf einer Länge von maximal 50% der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.
 - Die im Mischgebiet (Baufeld 1) festgesetzte Baulinie darf, vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung, für die Errichtung eines zum barrierefreien Ausbau erforderlichen Außenaufzuges, überschritten werden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
 - Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
 - Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.
 - Fußwege und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
 - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig in den hierfür festgesetzten Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage) nachzuweisen. (Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie der Bepflanzung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda verwiesen).
 - Fläche für ein Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Höhenniveau.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
 - Dachgestaltung**
Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) und nicht glänzenden Materialien auszuführen. Flachdächer ($\leq 5^\circ$ Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.
 - Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufkante angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.
- HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Bodendenkmäler**
Um in der Zukunft bei Bodeneingriffen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig noch Spuren und im Untergrund befindliche bauliche Relikte der mittelalterlichen Vorbebauungen und eventuell noch älterer Vorgängersiedlungen fassen zu können, sind folgen Hinweise und Auflagen zu berücksichtigen:
 - Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bildet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
 - Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente und Befunde aus römischer und vorgeschichtlicher Zeit oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- Altlasten, Bodenkontaminationen**
Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs sind nach vorliegender Akten- und Kartellage (FIS-AG-Einträge) die folgenden beiden Altstandorte bekannt:
 - 440.016.090-001.030, Altstandort, Schillerstraße 31 a (Status: Fläche nicht bewertet)
 - 440.016.090-001.032, Altstandort, Schillerstraße 31 (Status: Fläche nicht bewertet)
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAuBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

- Bodenschutz**
Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
 - Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich Plangebiet, erst nachrangig auch a. O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
 - Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
 - Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermaten/ breiten Rädern/ Kettenaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
 - Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
 - Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
 - Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
 - Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrtägiger Standzeit gezielt zu begrünen.
 - Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Niederschlagswassernutzung**
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Vermischung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.
- Minderung der Lichtverschmutzung**
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (FGSV, Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162, Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.
- Artenschutzhinweise**
Für die Abruchmaßnahmen sollte wegen des großen Umfangs eine ökologische Bauleitung eingeplant werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Darüber hinaus wird zur Förderung einer lebenswerten Stadtnatur empfohlen, Nisthilfen für Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Wildbienen) und/oder ein Artenschutzhaus oder Schwalbennest in die städtebauliche Konzeption einzubauen.
- Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone D sowie der qualitativen Schutzzone IV des „Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen“ (SIAnz. 45/1992). Des weiteren liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet, Zone III A der OVAG, Wasserwerk Kohden, Orbes, Rainrod (SIAnz. 19/1987).
- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE (nicht rechtsverbindlich)**
 - Mittel- und kleinkronige Bäume**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche
 - Sträucher**

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Alnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
 - Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprifolia	- Geißschlinge
Spierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	
 - Hochstämmige, heimische Obstbäume**

Apfel	- Birnen
Bismarckapfel	- Alexander Lukas
Bittefelder Sämling	- Clapps Liebling
Blenheimer	- Graue Jagdbirne
Bohnapfel	- Grüne Jagdbirne
Brauner Matapfel	- Gellerts Butterbirne
Bretbacher	- Gute Graue
Dänziger Kantapfel	- Gute Lulise
Freiher v. Bepfisch	- Nordhäuser Winterforelle
Gelber Edelapfel	- Oberösterreichische Weinbirne
Gelber Richard	- Pastorenbirne
Gloster	
Hauxapfel	- Südkirschen:
Herrenapfel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
Jakob Lebel	- Dörnissens Gelbe
Kaiser Wilhelm	- Frühe Rote Meckenheimer
Landsberger Renette	- Große Prinzessin
Muskatrenette Große	- Schwarze Knorpelkirsche
Oldenburger	- Hedelfinger
Ontario	- Schmalfelds Schwarze
Orleans Renette	
Rheinischer Bohnapfel	- Sauerkirschen:
Rheinischer Winterambour	- Ludwigs Frühe
Rote Sternrenette	- Hedelfingers Frühe
Roter Booskop	
Schafsnase	- Pflaumen/Zwetschgen:
Schneepapier	- Bühler Frühzwetschge
Schöne aus Nordhausen	- Ortenauer Hauszwetschge
Schöner von Booskop	- Schöner von Booskop
Winterambour	- Wangenheim Frühzwetschge
Winterzitroneapfel	

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

SD Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit der darunterliegenden festgesetzten baulichen Nutzung tritt erst ein, wenn die gem. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderliche Genehmigung für Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet vorliegt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GA Gemeinschaftsanlage für das Baufeld Nr. 2
GSt Gemeinschaftsstellplätze zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Baufelder 1 - 5
TG Tiefgarage

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Nidda

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sichtfelder gem. RASt 06

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstücksbefriedung u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 35 "Schillerstraße - Drott-Gelände" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 18.07.2020.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 11.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 18.07.2020.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2020 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 27.07.2020 bis einschließlich 11.09.2020 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 03.11.2020 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Nidda, den 07. Dez. 2020
[Signature]
(Bürgermeister)

5. 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 wurden.

Stadt Nidda, den 07. Dez. 2020
[Signature]
(Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 19.12.2020 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Nidda, den 01. März 2021
[Signature]
(Bürgermeister)



Stadt Nidda Kernstadt

Bebauungsplan Nr. N 35 "Schillerstraße - Drott-Gelände"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 11/2020 Satzungsexemplar

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: BPL_Schillerstr_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen