



- Daten der Liegenschaftskarte
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 - 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude
- Nachrichtliche Darstellungen
- Abwasserkanal

1. Zeichnerische Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
- überbaubar
 nicht überbaubar Baugrenze
- 1.3 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung:
- Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO II
 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO 0,7
- 2.2 Baugrenzen:
 Auf den Flurstücken 427 und 428/1 müssen Garagen in mindestens 6 m Entfernung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit den vorgelagerten Verkehrsflächen der Flurstücke 419/1 und 419/5 errichtet werden.
- 2.3 Sonstige Festsetzungen:
 Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzungen
 — Bebauungsplan Nr. N 3.1 „Beim Ruppelshof“, 1. Änderung vom 04.11.1980 (Datum des Satzungsbeschlusses),
 — Bebauungsplan Nr. N 3.3 „Beim Ruppelshof“, 3. Änderung vom 01.12.1984 (Datum der Veröffentlichung),
 welche durch diese Satzung nicht explizit aufgehoben oder geändert werden, bleiben unverändert in Kraft.

3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten
 Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen. Wenn bei sonstigen Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- 3.2 Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie in der Quantitativen Schutzzone D und der Qualitativen Schutzzone IV des „Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen“ (StAnz. 45/1992). Weiterhin liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet, Zone III A der OVAG, Wasserwerk Kohden, Orbes, Rainrod (StAnz. 19/1987). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- 3.3 Niederschlagswasser
 Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen
 Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.5 Versorgungsleitungen
 Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

5. Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 09.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2018 im Kreis-Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Nidda hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Februar 2019 als Satzung beschlossen.

10. April 2019
 Bürgermeister Nidda, den



6. Ausgefertigt

10. April 2019
 Bürgermeister Nidda, den



Der Satzungsbeschluss wurde am 13.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

15. April 2019
 Bürgermeister Nidda, den



Bauleitplanung der Stadt Nidda Bebauungsplan Nr. N 3.4 „Beim Ruppelshof“, 4. Änderung in der Kernstadt Nidda



AUSFERTIGUNG

Planfassung: Februar 2019	Datum: 04.04.2019
Bearbeitung: A. Zettl / M. Hedorfer	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: M. Hedorfer / A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl
 Südhang 30
 35394 Gießen
 Tel.: 0641 49410-349
 Fax.: 0641 49410-359
 email: info@planungsbuero-zettl.de
 Internet: www.planungsbuero-zettl

