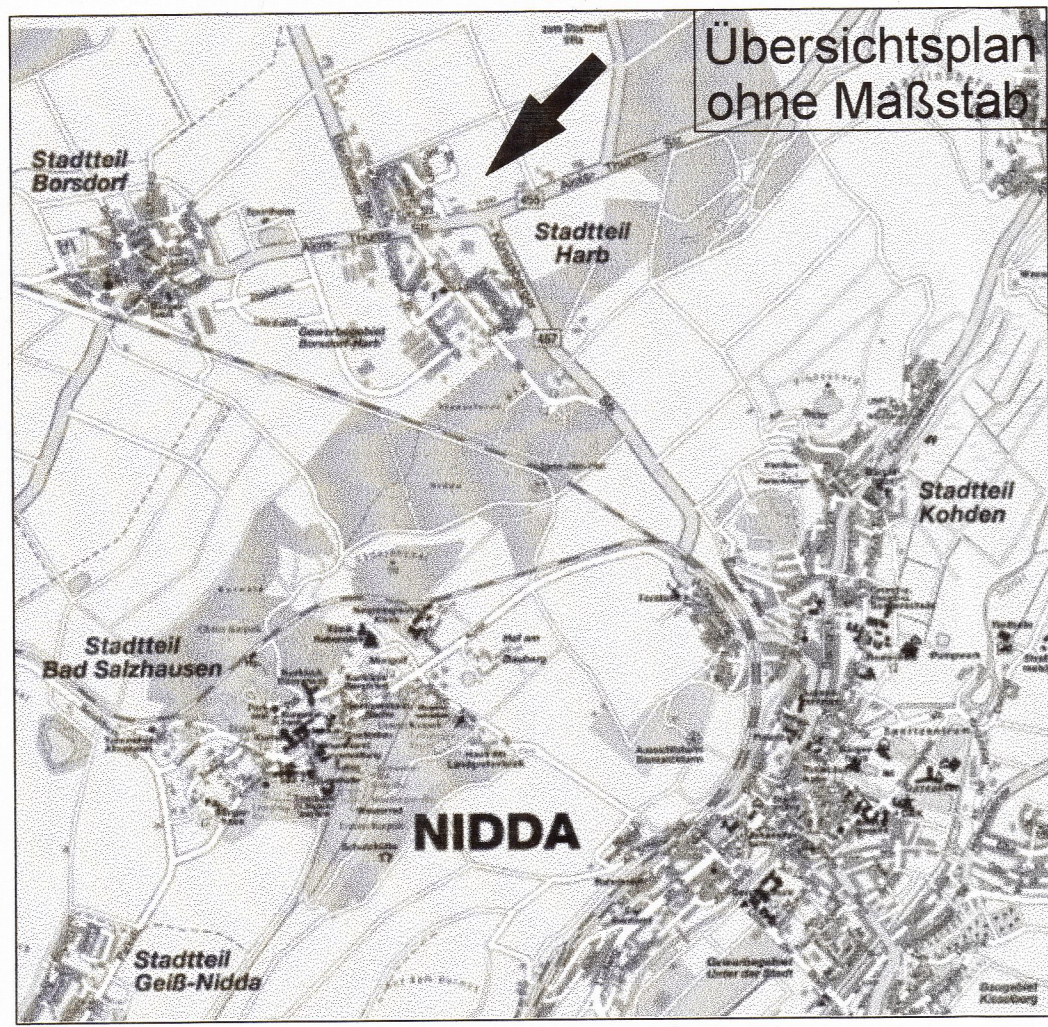




Textliche Festsetzungen

Teile dieses Bebauungsplans überlagern den seit 03.06.1997 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan "15-V+E-Plan". Mit Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplans ("H 7") tritt der v.g. Vorhaben- und Erschließungsplan außer Kraft.

Die Einfahrtsmündung Aussiger Straße / Alois-Thums-Straße liegt in dem seit 12.05.1989 rechtskräftigen Bebauungsplan "Södereck II". Mit Erlangung der Rechtskraft dieses neuen Bebauungsplans ("H7") tritt der überlagerte Bereich des vorh. Bebauungsplans außer Kraft.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet SO (§11 Abs. 2 BauNVO) für ein Ladengebiet.

Zulässig sind folgende Verkaufsflächen:

Lebensmittelmarkt	2.550 qm
Getränkemarkt	650 qm
Baumarkt	4.175 qm
Freifläche Baumarkt	500 qm
Gartenmarkt	1.500 qm
Zoo	550 qm
Freifläche Gartenmarkt	1.000 qm

Zulässig sind folgende Verkaufsflächen für integrierte Randsortimente:

Lebensmittelmarkt 800 qm

Bau- und Gartenmarkt zusammen 700 qm, Ausnahme: Zoarktikel.

Die Verkaufsfläche je Einzelsortiment darf 200 qm nicht überschreiten, Ausnahme: Zoarktikel.

Zu den Randsortimenten im Baumarkt und Gartenmarkt gehören:

Tonträger (beispiel / unbespielt)	WB	377
TV, Video, HiFi + Zubehör	WB	37
Steingutwaren	WB	660
Porzellanwaren	WB	660
Glaswaren	WB	661
Spielezeug	WB	45
Spiele	WB	683
Sportgeräte + Zubehör, Fahrräder	WB	7809
Pyrotechnische Artikel	WB	4584
Geschenkartikel aus Kupfer, Zinn, Schmiedeeisen	WB	3563
Holz und Messing, Glückwunschkarten	WB	564
Kalender, Kerzen	WB	563, 1690
Gardinen, Gardinenzubehör	WB	2027, 2090
Endlosware (Lackfolie / Tischdecken)	WB	6375, 6376
Tischdecken	WB	1909, 1910
Bilderrahmenzuschnitt	WB	194
Möbel (uneingeschränkt erlaubt: Gartenmöbel)	WB	6930
Innenlampen / Außenlampen	WB	492-498
Haushaltswaren	WB	393, 394
Schreibwaren	WB	663-665
-Schulbedarf	WB	64, 53
-Bürobedarf	WB	53, 54, 5601
Poster und Karten	WB	57
Bilderrahmen	WB	565
Eis	WB	351
Süßwaren	WB	039
Zeitschriften / Zeitungen / Bücher	WB	08
Do-it-yourself-Anleitungen	WB	560, 551
Zigaretten	WB	560, 5501
	WB	125

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

Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO : II

Grundfläche (GRZ) als Höchstgrenze gem. §§ 17 und 19 BauNVO : 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO : 1,6

Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze, Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut,

gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

Technikaufbauten, z. B. Lüftungsschächte, sind bis 3,0 m über die Dachhaut zulässig.

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise wird entsprechend der Baugrenzen festgesetzt (§22 BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausragungen (Überdachungen, Rampen, u. a.) dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

1.5 Stellplätze (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Die Stellplätze für Belegschaftsmitglieder und Besucher sind auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen.

1.5.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

1.5.3 Stellplätze sind Nebenanlagen (§14 BauNVO) und sind grundsätzlich überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

1.6 Versorgungsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

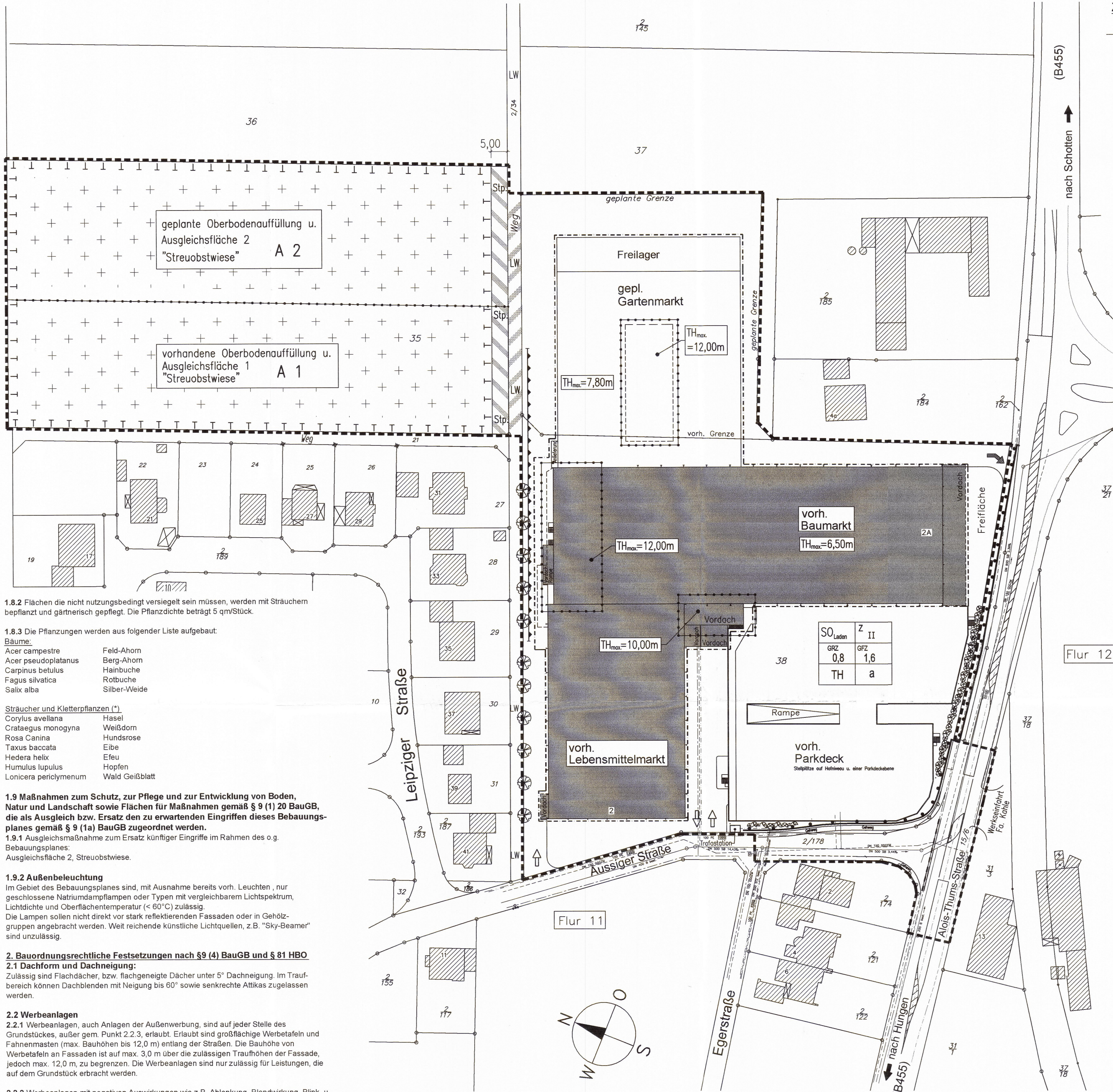
Versorgungsflächen und -einrichtungen sind grundsätzlich überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

1.7 Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Gem. Darstellung in der Plankarte ist entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes Laden eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über der Fahrbahnebene, einer Schalldämmung von R_W ≥ 25 dB zu errichten und von der Sichtseite des Wohngebietes mit Kletterpflanzen zu mind. 80 % der Wandfläche zu begrünen.

1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Die nördliche Grundstücksgrenze ist mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.



1.8.2 Flächen die nicht nutzungsbedingt versiegelt sein müssen, werden mit Sträuchern bepflanzt und gärtnerisch gepflegt. Die Pflanzdichte beträgt 5 qm/Stück.

1.8.3 Die Pflanzungen werden aus folgender Liste aufgebaut:

Bäume:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hassel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Silber-Weide

Sträucher und Kletterpflanzen (*):

Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa Canina	Hundsrose
Taxus baccata	Eibe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald Geißblatt

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet werden.

1.9.1 Ausgleichsmaßnahme zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes:

Ausgleichsfläche 2, Streuobstwiese.

1.9.2 Außenbeleuchtung

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind, mit Ausnahme bereits vorh. Leuchten, nur geschlossene Natriumdampflampen oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum, Lichtlichte und Oberflächentemperatur (< 60°C) zulässig. Die Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Weit reichende künstliche Lichtquellen, z.B. "Sky-Beamer" sind unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §9 (4) BauGB und § 81 HGO

2.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung. Im Traufbereich können Dachblenden mit Neigung bis 60° sowie senkrechte Attikas zugelassen werden.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen, auch Anlagen der Außenwerbung, sind auf jeder Stelle des Grundstückes, außer gem. Punkt 2.2.3, erlaubt. Erlaubt sind großflächige Werbetafeln und Fahnenmasten (max. Bauhöhen bis 12,0 m) entlang der Straßen. Die Bauhöhe von Werbetafeln an Fassaden ist auf max. 3,0 m über die zulässigen Traufhöhen der Fassade, jedoch max. 12,0 m, zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur zulässig für Leistungen, die auf dem Grundstück erbracht werden.

2.2.2 Werbeanlagen mit negativen Auswirkungen wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, Blink-u. Wechselbeleuchtung u.s.w. auf den fließenden Verkehr der Straßen sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltungen

Die Fassaden werden vertikal im Rhythmus von max. 10,0 m durch herausstehende Stützen gegliedert.

Die vorhandene Fassadenfläche zum Nachbar 2/184 und die neue Fassadenfläche zum Nachbar 2/184 sowie 2/185 sind jeweils zu 20 % der Fassadenflächen mit einheimischen Rankern oder Kletterpflanzen, gem. Pflanzliste, zu begrünen.

2.4 Grundstückseinfriedung

Zulässig sind Einfriedungen an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. abgewinkeltem Übersteigenschutz. Zaunanlagen sind mit heimischen Rankern oder Kletterpflanzen, gem. der Pflanzliste zu begrünen. Stützmauern oder Böschungen zur Herstellung der Erschließungsstraße und des Baukörpers sind in dem erforderlichen Umfang (Länge, Höhe, Anordnung) zulässig. Die Einfriedung von Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

2.5 Befestigung von Flächen:

Zulässig für die Flächenbefestigungen auf dem Baugelände sind Pflaster und/oder Asphalt.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 42 (3) HWG

3.1 Das Niederschlagswasser der vorh. Bebauung ist in die Hartfläche einzuleiten. Das schlagwasser des gepl. Neubaus ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Einleitungsmenge darf 14,8 ltr./s nicht überschreiten. Das Wasser der neuen Dachfläche ist anteilig in einer Zisterne zu sammeln und nach Möglichkeit der Gebäudenutzung zu verwenden. Der Zisternenüberlauf ist an das Entwässerungssystem anzuschließen.

4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Abfallwirtschaft

4.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wettaraumes zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4.2.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Reichlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Okt. 2002 und das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

4.3 Grundwasser

4.3.1 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

4.3.2 Die Schutzverordnungen des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der OVAG (Zone III B) im Gewinnungsgebiet Kohden-Orbes-Rainrod sowie des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (Zonen IV und D) vom 23.02.1987 und vom 06.10.1992 sind strengstens zu beachten.

4.4 Straßen- und Verkehrswesen

4.4.1 Der Sichtflächenbereich zur Straßeneinfriedung auf die Alois-Thums-Straße ist von jeglicher sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in Höhe über 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

4.4.2 Von dem Baugebiet darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Alois-Thums-Straße ausgehen.

4.4.3 Die Straßenentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwasser, einschließlich Regenwasser zugeführt werden.

4.5 Umwelttechnik

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind Erzeugnissen Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wieder verwertbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffarmen Abfällen führen oder sich in besonderem Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.

5. Altlasten

Die Erdaushubarbeiten sind von einem Sachkundigen auf organoleptische Auffälligkeiten zu überwachen. Sollten hierbei Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt- zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung

Kolostenographische Darstellungen	Verkehrsmittel (§ 9 (1) 11 BauGB)
Fl. 11 Flurnummer	LW Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
2 174 Flurstücksnummer	Stp PKW-Stellplätze
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	----- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) 11. (3) BauNVO)
Planzeichen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	Anpflanzung von Laubbäumen min. 2. Ordnung
Sondergebiet für Läden	Anpflanzung von Sträuchern
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)	Ausgleichsflächen
Geschossflächenzahl	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Grundflächenzahl	Sonstige Darstellungen
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Traufhöhe	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (TH)
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 2 BauGB)	Zulassungsverbot
Abweichende Bauweise	Ausschließliche Rechtsausfahrt
	Vorh. Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorh. Baukörper außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorkehrungen gem. BlmschG

Nachrichtliche Übernahme
----- Stromversorgungsleitungen (erdverlegt)
----- Trinkwasserleitung
----- Abwasser
----- Telekomleitung
----- Gasleitung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.05.2007 in dem "Kreisanzeiger" in der Verwaltung in der Zeit vom 14.05.2007 bis 22.05.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 11.04.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.05.2007.

4. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Beschluss zur Auslegung des Planentwurfs zu jedermanns Einsicht und zur Beteiligung der Fachbehörden wurde durch die Gemeindevertretung am 03.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.07.2007 im "Kreisanzeiger".

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.07.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis 17.08.2007 festgelegt.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 29.01.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1. - 7.

Nidda, den 07. Feb. 2008

8. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 02.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Nidda, den 07. Feb. 2008

GEMINY
Baumanagement GmbH

Rabensteiner Straße 32
36396 Steinau a.d.Str.
Tel. 06667-9601- 0
Fax 06667-9601-20

Datum	Name
Erstellt 12.12.07	Sven Seybold
Geprüft	
Copyright reserved	

Bebauungsplan H7, Sondergebiet für
Großflächigen Einzelhandel
BP 09/2007

Stadtverwaltung Nidda
Schloßgasse 34
63667 Nidda

"Schutzvermerk nach DIN 34 beachten"

Zeichnungs-Nr. 68-BP-06 Maßstab 1:750