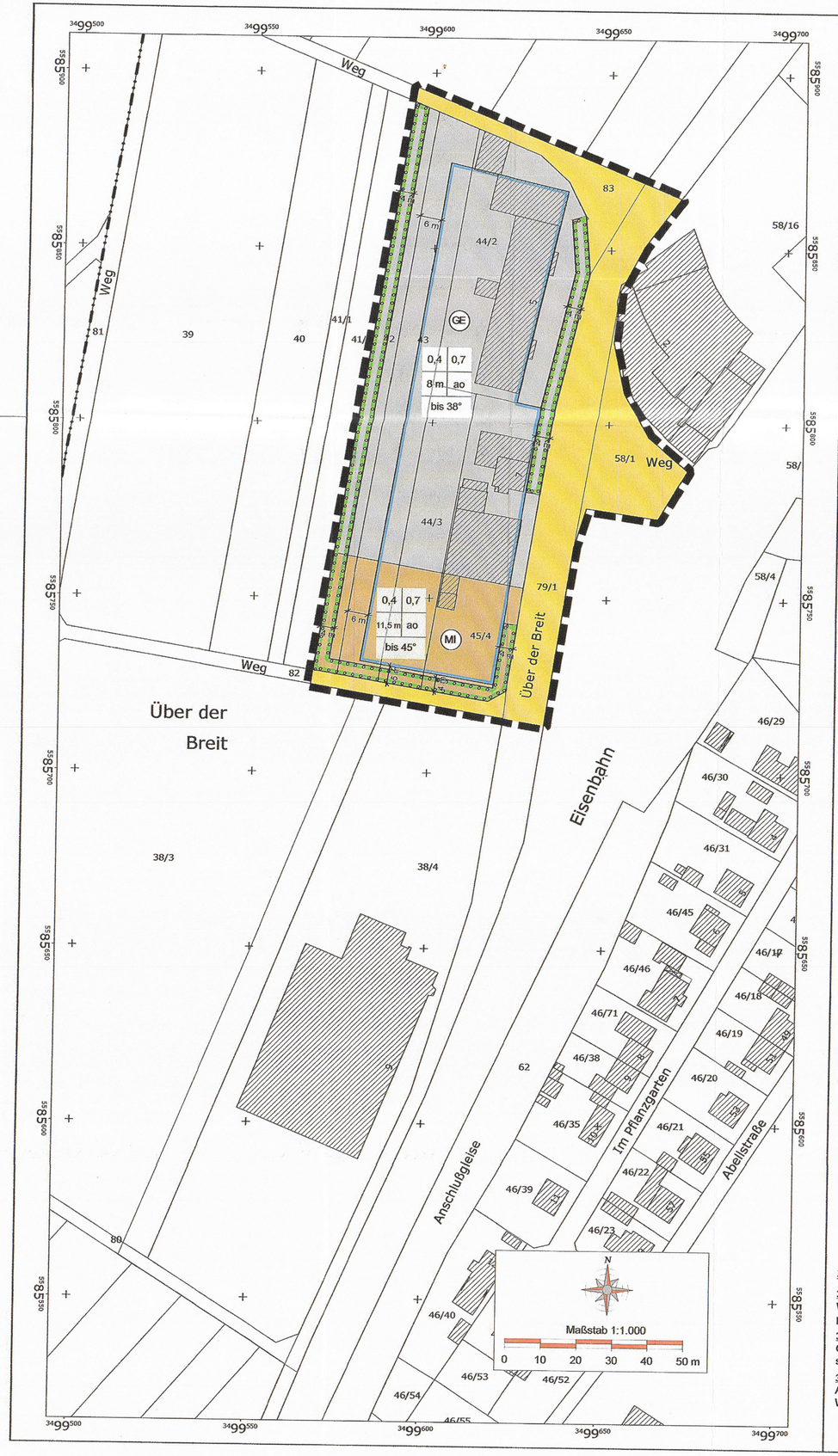


1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in nicht nur unerheblichen Umfang auch an den Endverbraucher verkaufen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
FH	Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche.
DN	Zulässige Dachneigung

Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ	GFZ
FH	Bauweise
DN	

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

ao — In abweichender offener Bauweise darf die maximale Gebäudelänge 75 m betragen.

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen.
Im übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 1.6.1.

1.7 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung

1.8 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1.8.1 In Ergänzung zu Punkt 1.5 wird festgesetzt: Die Pflanzstreifen sind wie folgt anzulegen:
- Südostrichtung: Bäume erster Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergulme, Eiche, Sommerlinde, Vogelkirsche) im Abstand von ca.10-15m. Im Zwischenraum ein Baum zweiter Ordnung (z.B. Feldahorn, Roterle) und Sträucher. Alle Bäume und Sträucher müssen heimisch und standortgerecht sein.
- Südrichtung: Zwei Pflanzstreifen (wie vor, Bäume erster Ordnung versetzt).

1.8.2 Für alle Baugebiete: Die Hauptfirstrichtung muß parallel zum Hang verlaufen, Giebel zur Talseite sind nicht zulässig.

1.8.3 Für alle Baugebiete: Die Mindestmaße für ein Grundstück betragen: Breite: 30m, Tiefe: 40 m, Größe: 1.200m².

1.9 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gültig für alle Baugebiete soweit nicht anders angegeben)

1.9.1 Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach.

1.9.2 Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.9.3 Straßeneinfriedung: Gesamthöhe max. 1,10m, Sockel max. 0,50 m. Einfriedungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken.

1.8.4 Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie errichtet werden.

1.8.5 Stellflächen für Pkw dürfen nicht direkt an der Bebauungsplanabgrenzung zum Außenbereich ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die Südost- und Südrichtung. Die Stellflächen sind durch Grünzonen zu unterteilen.

1.9.6 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf im Mischgebiet 170m ü NN, in den übrigen Baugebieten 165m ü. NN nicht überschreiten.

1.9.7 Metallfassaden und Konstruktionen mit Außenwirkung sind im Sondergebiet nicht zu verwenden.

1.9.8 Dacheindeckungen haben in dunkler Farbe zu erfolgen.

1.9.9 Großflächige Fensterflächen sind geeignet zu untergliedern und dürfen keine Blendwirkung nach außen hervorrufen.

1.9.10 Schornsteine müssen innenliegend sein.

1.9.11 Fahnenstangen sind nicht zulässig.

1.9.12 Werbeanlagen dürfen im Ortsbild nicht dominieren. Grelle Farben (Leuchtfarben) und Farbbänder sind nicht zulässig.

1.10 Aufhebung der Festsetzungen der Satzung vom 03.11.1981

Alle sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung vom 03.11.1981, welche durch diese Satzung nicht explizit geändert werden, werden außer Kraft gesetzt.

2. Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer

20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten
Wenn bei 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 Niederschlagswasser
Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Immissionsschutz
Aufgrund der nächtlichen Geräuschsituation wird im Bereich des Mischgebiets empfohlen, die Fenster von Schlafräumen nach Süden oder Westen auszurichten. Näheres ist der Begründung und dem schalltechnischem Gutachten des TÜV Süd vom 03.03.2011 zu entnehmen.

3. Hinweise (Fortsetzung)

3.4 Wasserwirtschaft
Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992 S.2836ff) sowie in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets der OVAG Kohden-Orbes-Rainrod. Die Ver- und Gebote derjeweiligen Verordnung sind zu beachten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer sicher und vollständig aus der Schutzzone hinausgeleitet, ausreichend behandelt oder in zulässiger Weise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.5 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 Beeinträchtigunger 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. Auf den Mustererlass vom 26.09.01 der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. Näheres kann der Stellungnahme des Wetteraukreises, FSt. 4.5.5 Brandschutzdienststelle vom 19.04.2011 entnommen werden.

4. Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl I S. 429).
- Spielverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.2006 (BGBl. I S. 280).

Planaufstellung gem. § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Bebauungsplans wurde am 25.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 12.03.2011 im Kreis-Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 12.03.2011 vollendet.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

BESCHLUSS

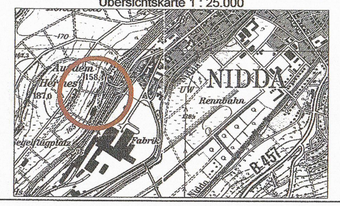
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.06.2011 die vorgebrachten Anregungen behandelt und am 14.06.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.06.2011 im Kreis-Anzeiger ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. N 12.1
"Über der Breit" - 1.Änderung
im Stadtteil Nidda

Ausfertigung

Planfassung:	Juni 2011	Datum:	10.06.2011
Bearbeitung:	A. Zettl	Geprüft:	A. Zettl
GIS/CAD:	B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage:	ALK - Stand 10/2009

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

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik