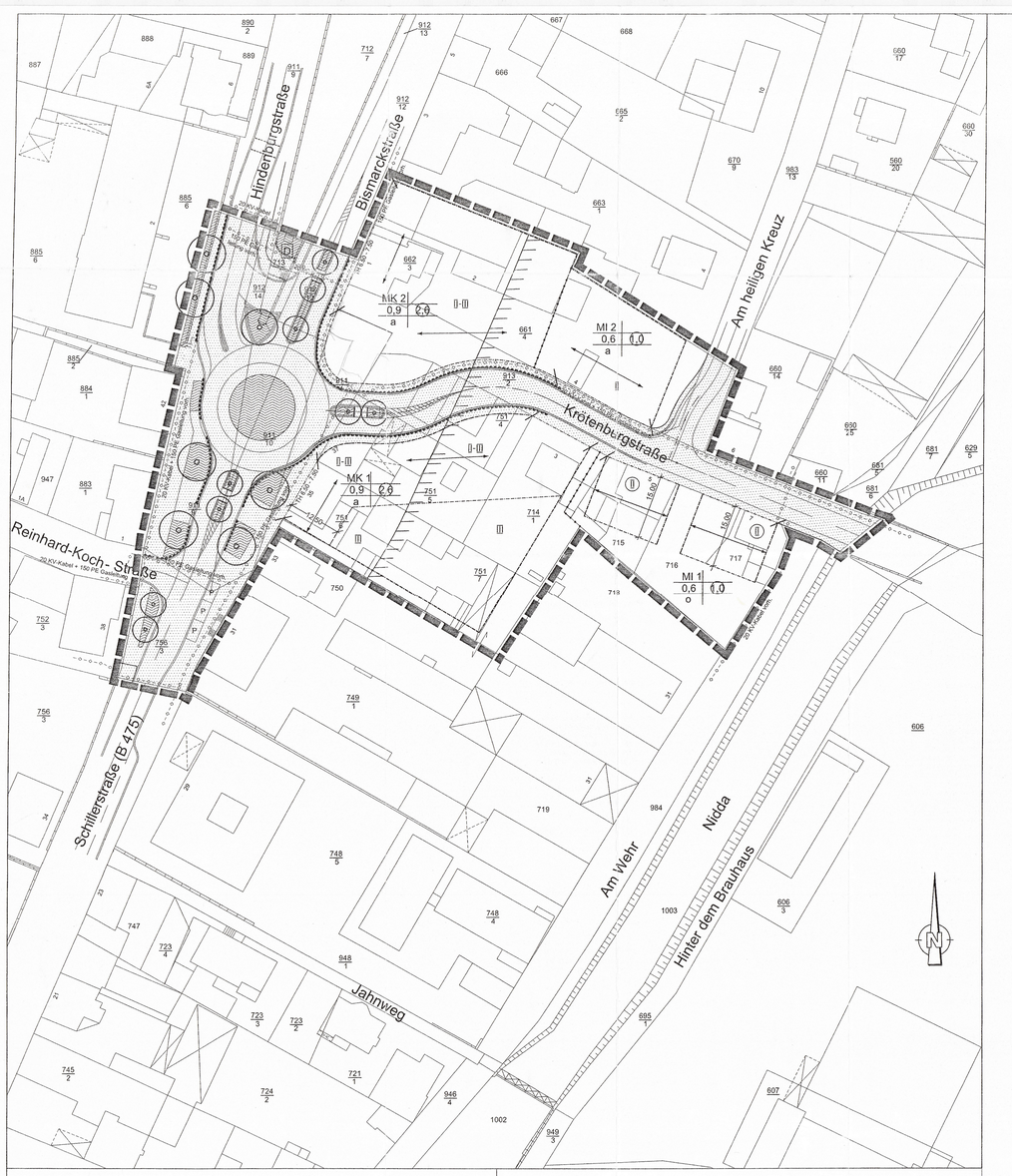


Legende

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB

- MI — **Mischgebiete** § 9(1)1 BauGB § 6 BauNVO
- MK — **Kerngebiete** § 9(1)1 BauGB § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB
beispielhafte Darstellung

- GFZ 2,1 — **Geschoßflächenzahl** § 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
- GRZ 0,7 — **Grundflächenzahl** § 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
- III — **Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl** § 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
- (III) — **Zahl der Vollgeschosse, zwingend** § 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
- III - V — **Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstzahl** § 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
- TH — **Höhe baulicher Anlagen, Bereich der Traufhöhe** § 9(1)1 BauGB § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1)2 BauGB

- o — offene Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22,23 BauNVO
- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen 1.2.1) § 9(1)2 BauGB § 22,23 BauNVO
- Baulinie § 9(1)2 BauGB § 22,23 BauNVO
- Baugrenze § 9(1)2 BauGB § 22,23 BauNVO
- Hauptfirstrichtung § 9(1)3 BauGB § 22,23 BauNVO

Art der Nutzung
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl
sonstige Festsetzungen
Bauweise

Verkehrsflächen — § 9 (1)11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 (1)11 BauGB

- Bereich ohne Ein- Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1)13 BauGB

- unterirdisch

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrünfläche

§ 9 (1)20,25 BauGB

Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

- Bäume (Anpflanzung) § 9(1)25 BauGB
- Bäume (Erhaltung) § 9(1)25 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen — § 9(6) BauGB

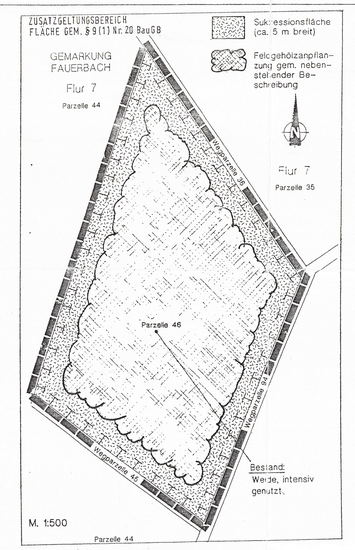
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9(1)25 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16(5) BauNVO

Sonstige Darstellungen

- 417/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- # 8.00# — Bemaßung
- nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB i.V. BauNVO

I.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I.1.1 Kerngebiet — § 7 BauNVO

I.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ferner sonstige Wohnungen in den Obergeschossen sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß erforderliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erfüllt sind
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Abweichend von den Festsetzungen des § 7 BauNVO sind auf der Grundlage von § 1, Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

I.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 16 ff. BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen im Plan.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind auf Grundlage von § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

Im Mischgebiet MI 1 ist bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und der Umfassungswände, in Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind, auf Grundlage des § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 1 sind bei einer Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen Garagengeschosse mit einer maximalen Höhe von 1,70m über dem Gelände, gem. § 21a Abs. 1 , BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die Höhe der Garagengeschosse über dem Gelände wird gemessen von der Höhenlage der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegbahnkante) zur Oberkante der darüberliegenden Decke.

I.2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

I.2.1 Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit mehr als 50m Länge gebaut werden.
Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, bzw. als Zeilen, Hausgruppen oder in Kettenbauweise (d.h. z.B. in einseitiger Grenzbebauung ohne den in der offenen Bauweise notwendigen Grenzabstand und andererseits durch Nebengebäude verbundene Hauptbebauung oder beidseitig durch Nebengebäude verbundene benachbarte Häuser).
Gebäudeabstände dürfen im Bereich der abweichenden Bauweise innerhalb der Baufenster nicht größer sein als die nach HBO geforderten Mindestabstände.

I.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche — § 23(2,3,5) BauNVO

Baulinien und Baugrenzen dürfen von Teilen der Gebäude, auch im Erdgeschoß, bis zu 0,6 m überschritten, Baulinien auch bis zu 2,0 m unterschritten werden. Diese über- bzw. unterschreitenden Teile der Gebäude dürfen jedoch nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge einnehmen (Einzelfänge der Über- oder Unterschreitung max. 4 m).
Wenn die Baugrenze bzw. Baulinie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammentrifft sind Überschreitungen im Erdgeschoß nicht, in den Obergeschossen nur ausnahmsweise und mit einer Einzellänge von max. 2,0 m zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind, auf Grundlage des § 23 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit dem § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind die festgesetzten Baugrenzen, die zu den öffentlichen Straßen Schillerstraße, Bismarckstraße und Krötenburgstraße orientiert sind, auf mindestens 40 % der Gesamtlänge der Baugrenze aufzunehmen. Von dieser Baugrenze dürfen bauliche Anlagen max. 3 m zurückbleiben.

I.3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE ZUWEGUNGEN — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

I.3.1 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO i. V. mit § 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Im Mischgebiet MI 1 sind unterhalb der Geländeoberfläche liegende Garagengeschosse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.4. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9 (2) BauGB

Entlang der Schillerstraße und der Binnengasse wird für die der Straße zugewandten Traufen eine Höhe von 6,5 m bis 7,5 m festgesetzt. Die Traufhöhen werden von der Bezugshöhe der baulichen Anlage bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.
Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die geplante Höhenlage der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegbahnkante) vermittelt auf die Länge der dieser Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeausdehnung ohne Nebenanlagen.

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten First- und Hauptbaukörperrichtungen müssen grundsätzlich eingehalten werden. Davon abweichende untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise zulässig.

I.5. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 (1) 25 BauGB

In dem Straßenzug Schillerstraße/Hindenburgstraße sind an den festgesetzten Standorten großkronige und standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 3 m ist zulässig. Für einzelne und parallele Baumreihen sind jeweils dieselben Baumarten zu verwenden.
Alle großkronigen Bäume, die in Pflanzstreifen zu stehen kommen, sind in Pflanzflächen von mm. 7,5 qm zu pflanzen.
Die im Plan als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Für alle anzupflanzenden Bäume, die nicht in Pflanzstreifen stehen, sind ausreichende Baumscheiben und Maßnahmen zur Vorbeugung vor Beschädigung vorzusehen.

Neupflanzungen im Planungsgebiet sollen einheimische und standortgerechte Pflanzen sein.

I.6 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB

Im Zusatzgeltungsbereich (Gemarkung Fauerbach, Flur 7, Flurstück 46) ist folgende Ersatzmaßnahme bzw. externe Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen:

Es ist eine lockere gruppenweise Bepflanzung aus heimischen Heisteren und Sträuchern der Pflanzliste 4 zu verwenden. Es sind jeweils 3 bis 5 Sträucher der gleichen Art zu bündeln, jeweils 1 bis 3 Heister der gleichen Art sind in die Strauchgruppen einzubinden. Es sind mindestens 900 Sträucher und 75 Heister zu verwenden. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0 x 1,0 bis 1,5 x 1,5 m, der Pflanzabstand der Heister beträgt 2 x 2 bis 3 x 3 m. Die Pflanzfläche ist mit einem 5 m breiten Sukzessionsstreifen zu umgeben und mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiß zu versehen. Die zwischen den Gehölzen verbleibende Fläche ist extensive Wiesenfläche (max. 1 schürige Mahd) oder als Sukzessionsfläche zu belassen, soweit es dem Anwuchs der Gehölze nicht entgegensteht. Die Ausgleichsmaßnahmen ist durch Eintragung in das Grundbuch dinglich zu sichern.

I.7 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie die straßenbegleitenden Grünflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
Die privaten Grünflächen werden den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.
Die externe Ausgleichsfläche ist als Sammelausgleichsfläche den privaten Grundstücken zu 88,35 % und den öffentlichen Grundstücken zu 11,65 % zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUGEN — § 87 HBO

II.1. DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Fassaden — § 87 (1) Nr. 1 HBO

II.1.1 Sind Fassaden von Einzelbaukörpern länger als 15.0 m, sind sie durch geeignete Elemente über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Das oder die Gliederungselement(e) können Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel, vorgesetzte Architekturelemente, Rankgitter und -geräste sein.
Garagengeschosse im Erdgeschoß sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit geschlossenen Wänden auszubilden, Ein- und Ausfahrten sind möglich.
Fensterlose Flächen von mehr als 30 m² Größe sind mit Klettergehölzen zu begrünen (siehe Pflanzenpflanzungen); Richtwert:je 2 ltdm. eine Pflanze.

Die Fassaden sind horizontal durch eine abgesetzte und abklebbare Sockelzone, in Anlehnung an die umgebende Bebauung, zu gliedern.

II.1.2 Das dritte anzurechnende Vollgeschoß ist von den beiden tieferen Geschossen abzusetzen und gestalterisch in das Dach zu integrieren.

II.2. DÄCHER — § 87 (1) Nr. 1 HBO

II.2.1 Dachformen

II.2.1.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Hauptdächer (Satteldächer) zulässig; eine Dachneigung wird von 30-45° zugelassen. In den Bereichen, wo Traufhöhen festgesetzt sind (Schillerstraße, Bismarckstraße) ist die Dachneigung dem benachbarten Gebäudebestand anzupassen.
Abweichend hiervon können Pultdächer zugelassen werden, wenn Beilänge des Denkmalschutzes diesem nicht entgegen stehen.

Für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Gauben und Zwerchhäuser, Wintergärten u.ä.) und für Erkösungen an den Kreuzungspunkten öffentlicher Verkehrswege sind Abweichungen von der einheitlichen Form und Neigung zulässig.

II.2.1.2 Für Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Geringfügige Abweichungen sind in Anpassung an die Dächer der direkt anschließenden Hauptgebäude ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht über 25° Dachneigung.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

II.2.2 Dachdeckungen
Farbe und Oberflächenstruktur der Dächer müssen sich in den vorwiegend mit Ziegeln und Schiefer gedeckten Baubestand harmonisch einfügen.

II.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind bis zu insgesamt 50% der Dachtraufenlänge zulässig. Dachaufbauten dürfen nur als einzeine stehende Gauben mit geneigten Wangen ausgebildet werden. Die Länge der einzelnen Gaube darf 2 m nicht überschreiten.
Für Dachaufbauten gelten die Beschränkungen der Dachneigung nicht. Sie sind je Gebäude nur in einheitlicher Form und Neigung zulässig.
Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig; jedoch nur in Dachflächen ohne sonstige Dachaufbauten.
Die Höhe von Dachgauben darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst, nicht überschreiten.
Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen von Giebeln, Gräten und Kehlen mindestens 1,50 m entfernt sein, waagrecht gemessen in Traufhöhe der Gaube.

II.2.4 Drempelhöhe
Die zulässige Drempelhöhe von Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sein dürfen, beträgt max. 0,9m.

II.3. DIE GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN — § 87 (1) Nr. 3 HBO

II.3.1 Vordere Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als offene Einfriedungen aus Holz (senkrechte Lattung), Draht-, Stahlgitterzäune (die mit Gehölzen durchgängig hinterpflanzt oder mit Kletter- , Schlingpflanzen eingegrünt sind) oder Hecken, die in ihrer mittleren Höhe 1,50m nicht überschreiten.
Desweiteren können vordere Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen auch als massive Mauern, die in ihrer mittleren Höhe 1,25m nicht überschreiten, ausgebildet werden.

II.3.2 Im Mischgebiet 1 ist bei den Grundstückseinfriedungen, die der Nidda zugewandt sind, eine Bodenhelheit von 10cm dauerhaft zu gewährleisten, damit Kleinlebewesen möglich bleiben.

II.4. DIE GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN — § 87 (1) Nr. 4 HBO

Die Ausführung oberirdischer Stellplätze in Form von offenen Carports oder offenen Pergolen ist zulässig. Diese sind mit Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen (1 Kletterpflanze je Pergolenständer).
Stellplätze, Böden von Carports und ihre Zufahrten sowie Zufahrten von Garagen sind dauerhaft versickerungsfähig in folgenden Ausführunungen möglich: wasergebundene Decken, Schotterrasen oder Kies-Split-Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 20%igem Fugenanteil, Rasengitter- und -kammersteine oder Ökopflaster. Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig.
Je 5 Stellplätze oder Carports ist ein großkroniger einheimischer bzw. einheimischer, standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste 2 u. 3) zu pflanzen. Sofern unter den Stellplätzen Tiefgaragen liegen, dürfen kleinkronige Laubbäume (siehe Pflanzliste 5) verwendet werden.

Garagengeschosse, die ganz oder teilweise unter Erdgleiche liegen, sind dort, wo sie nicht überbaut sind, auf wenigstens 50% der Fläche mit mindestens 0,65 m Substratauflage (zuzüglich zu konstruktiven Erfordernissen) zu versehen und intensiv zu begrünen.
Je 150 m² nicht überbaute Tiefgaragenfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 5) zu pflanzen.

II.5. DIE GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN — § 87 (1) Nr. 5 HBO

In den Mischgebieten sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen, welche zu ca. 30% mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist.

Je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger und einheimischer Laubbaum, Stammumfang 20-25 cm (siehe Pflanzliste 3) fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen.

Wege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, z.B. Pflasterung mit wasserdurchlässigem Belag, Schotterrasen, Kies-Split-Decken oder Rasengittersteine.

II.6 GEHÖLZAUSWAHL — § 87 (1) Nr. 5 HBO

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird folgende Auswahl von für den Standort geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt:

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Begrünung von Pergolen)
2 x v., Topfballen mit mind. 2 trieben, 60-100cm

- selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein

- rankend (klettervilfen notwendig):

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Clematis montana „Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"	Fünfblättriger Wein
Vitis vinifera	Echte Weinrebe

- schlingend (klettervilfen notwendig):

Lonicera capriifolium	Geißblatt (Jelängerjelieber)
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Humulus lupulus	Hopfen
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzliste 2: Bepflanzung der Straßenräume und Stellplatzflächen[1]

- großkronige Bäume: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Kastanie (nicht fruchtend)
Alnus cordata	Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche (in Sorten)
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Platanus x hispanica	Platane
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven'	Kegel-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde

- kleinkronige Bäume: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16-18cm

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna (x laevigata) 'Canlesei'	WeißDorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Zierbirne
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia var. Edulis	Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere

Pflanzliste 3: Bepflanzung der Grünflächen im bebauten Bereich

- großkronige Bäume: Hochstämme, 3xv., mit Ballen, STU 18-20

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Quercus robur	Stieleiche

- Sträucher: 2 x v., o.B. Hö 100 - 125cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia var. Edulis	Eberesche

Pflanzliste 5: externe Ausgleichfläche

- Sträucher: 2 x v., Hö 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Heckenrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Heister: 2 x v., Hö 150-200

Acer campestre	Eberesche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche

II.7. ENERGIEGEWINNUNGSANLAGEN — § 87 (2) Nr. 2 HBO

Alternative Energiegewinnungsanlagen sind zugelassen; sie müssen sich jedoch in ihrer Ausführung und Gestaltung dem jeweiligen Bauvorhaben anbinden.

II.8. SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER — § 87 (2) Nr. 3 HBO

Das Niederschlagwasser der unbegrünten Dachflächen ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln und hat als Brauchwasser innerhalb und außerhalb der Gebäude Verwendung zu finden.

II.9. MÜLLBEHÄLTER — § 87 (1) Nr. 3 HBO

Die Plätze für Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist der Standort der Müllbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 (6) BauGB

III.1. WASSERSCHUTZZONE

Der Planbereich liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der OVAG im Raum Kohden-Orbes. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind daher zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, daß keine Grundwasserabsenkung und Ableitung auf Dauer mittels Bauwerksdrainagen o. ä. erfolgt. Sollte daher oberflächennahes Grundwasser in dem Gebiet anstehen, müssen ggf. besondere Anforderungen an die Abdichtung der dort gepl. Gebäude gestellt werden. An der Krötenburgstraße befindet sich im Grundstück Flurstück-Nr. 661/4 ein nicht mehr zur Trinkwasserversorgung genutzter Trinkwasserbrunnen.
Das DVWG Regelwerk (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete/Teil 1, Schutzgebiete für Trinkwasser) sowie die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen sind bei erneuter Nutzung zu beachten.

III.2 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Salzhausen (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzhausen vom 06.10.1992, - StAnz. 1992, S. 2836 -).

III.3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gem. § 69 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der Nidda. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Der die Hochwasserereignishäufigkeit beschreibende Parameter HQ 50 ist im Plangebiet bei ca. 131m ü. NN. Anzusetzen.Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind durchzuführen.

III.4 BODENBELASTUNGEN

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Belästigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauckreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

IV. HINWEISE

IV. 1. BODENDENKMÄLER

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich dem Hessenamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetterauckreises anzuzeigen (§ 20 DSchG).

IV.2. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Plan innerhalb der gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenbegrenzungslinie dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

IV.3. HYDROGEOLOGISCHE GUTACHTEN

Es wird empfohlen, bei einer Bebauung, die das Grundwasser anschneidet, ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.

IV.4. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine Befreiung nach §71 HWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

V. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

V.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141)

V.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

V.3 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II 3. 361).

V.4 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

V.5 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05. September 1986 (GVBl. I. S. 262).

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Plan ist gem. §§ 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl I S. 2253) in der Fassung der Änderung durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrags vom 31. August 1990 i.V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885/1122) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda vom 19.04.2001 aufgestellt worden.

Nidda, den 12.NOV.2002

Der Magistrat — Bürgermeister

Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.01 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 05.10. bis 16.11.01 und die Begründung öffentlich ausgelegen.

Nidda, den 12.NOV.2002

Der Magistrat — Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 18.05.2002 gem. §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Nidda, den 12.NOV.2002

Der Magistrat — Bürgermeister

Satzungsbeschluß:
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.02 als Satzung beschlossen worden.

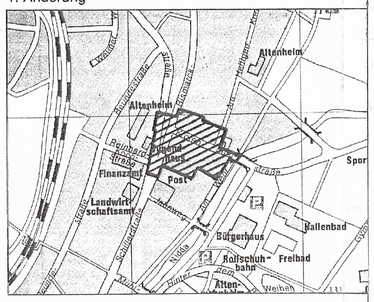
Nidda, den 12.NOV.2002

Der Magistrat — Bürgermeister

Stadt Nidda

BP Schillerstraße \ Krötenburgstraße
Bebauungsplan Nr. N17.1

1. Änderung



BLFP
PROF. BREMMER LORENZ FREILINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH — ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR. 7 — 61169 FRIEDBERG
TEL. 06031/9050-0 — FAX. 06031/9050-22

Maßstab	1:500	Planungsstand	Satzung
Projekt Nr.	90002	Verbindlichkeit	
Artgr.			
CAD. File			
Blatt	700/1300		

	Datum	Bearbeiter	Ein / Fer.
Gezeichnet			Pg
Gedeckt			JAL 2001
	24.02.98		12.03.02
	27.04.99		
	27.05.99		

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern überlassen oder sonstwie zugänglig gemacht werden. (§ 1, Nr.3 Ges. Gesetzes vom 19.61.1901)