



A. Planzeichen

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

Verkehrsflächen

besondere Zweckbestimmung: Erschließungsweg / Wirtschaftsweg

besondere Zweckbestimmung: private Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Nutzgärten

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

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

Wasserwirtschaft

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baum zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen

Baum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gebäude Bestand

10 m Abstand zum Gewässer

Angaben aus der Flurkarte / Legende

Flurnummern

Versorgungsleitung Elektrizität oberirdisch

15 m Schutzstreifen linke und rechts der Trasse -

Errichten von Gebäuden, Bauwerken, Veränderungen am Geländeniveau, Anpflanzen von Gehölzen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan der Stadt Nidda wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvordnung (PlanZVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (1998): Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (StAnz. Hessen 14/1998, S. 988)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Erlass des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (Staatsanzeiger 25/1990, S. 1200)

B. Textliche Festsetzungen - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Freiflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

1.1 Ab der Uferlinie des Flutgrabens ist in einem Abstand von 10 m die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder Einfriedungen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind gem. § 14 HWG verboten. Bestehende bauliche Anlagen sind in den Bereich außerhalb des Uferbereiches zu versetzen.

1.2 Im Uferbereich sind jegliche Ablagerungen unzulässig

1.3 Im Uferbereich sind die vorhandenen Grünflächen extensiv zu pflegen. Der Umbuch von bestehendem Grünland ist verboten.

Innerhalb der Bauverbotszone gelten folgende Nutzungsregelungen:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland ist verboten.
- Die Anlage, das Erweitern und Beseitigen von Gehölzpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient, ist verboten.
- Das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, ist verboten.
- Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gelten die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern.
- Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngverordnung vom 26.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.02.2003, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Der Stehfelder Weg, der vorhandene Wirtschaftsweg entlang des Flutgrabens sowie die Zuwegung vom Stehfelder Weg in Richtung Gewässer werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Gebietes.

2.2 Die vorhandenen unbefestigten Erschließungswege sind nicht zum Ausbau vorgesehen. Eine Ausnahme bildet ein Teilstück des Wiesenweges entlang des Flutgrabens im Bereich der Grundstücke 38/4 und 38/5 auf einer Länge von ca. 75 m, das zur Unterhaltung des Gewässers als Schotterweg ausgebaut werden kann. Ein Rückbau des Ausbaustandes aller Wege ist möglich.

3. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Aufgrund des Bedarfes wird auf einer Teilfläche des Grundstücks 38/5 eine Fläche von 120 m² als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkfläche" festgesetzt. Sie dient dem Abstellen von Fahrzeugen der Kleingartenbesitzer, dem Gartennahen Be- und Entladen von Gebrauchsgütern und Erntegut und ggf. als Fläche für eine gemeinschaftliche Abstreifungsschulung.

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

4.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Nutzgärten

4.1.1 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 200 m² festgesetzt.

4.1.2 Auf den Flächen mit der Kennzeichnung "Private Grünflächen - Nutzgärten" ist ab einer Größe von mindestens 200 m² Grundstücksfläche die Errichtung einer ebenerdigen und erdgeschossigen Gartenlaube bzw. einer Gartenhütte in einfacher Ausführung zulässig.

4.1.3 Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 m² betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

4.1.4 Die Firsthöhe der Gartenlauben darf maximal 3,00 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt.

4.1.5 Die Errichtung eines Kleingewächshauses auf der Grundstücksfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundfläche 6 m² bzw. 9 m² umbauten Raum nicht überschreitet.

4.2 Öffentliche Grünflächen

4.2.1 Die Grünstreifen am Stehfelder Weg werden als öffentliche Grünfläche mit Funktion für die Naherholung und Lebensraumvernetzung festgesetzt. Festsetzungen zur Pflege werden unter Punkt 6.2 geregelt.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. Nr. 10.2 PlanZVO

5.1 Die als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. Nr. 10.2 PlanZVO dargestellte Teilfläche von insgesamt 800 m² auf den Grundstücken 38/4 und 38/5 entlang des Flutgrabens wird als Retentionsraumausgleichsfläche für den im Bebauungsplan Nr. N 6 A "Rettungsbereich am Burging" sowie im Rahmen der Erdauffüllung auf dem Gelände des Motorsport-Club Nidda e.V. notwendigen Ausgleich festgesetzt.

5.2 Zur Schaffung von Retentionsraum werden 800 m² Boden mit 1m Mächtigkeit abgetragen. Die Fläche ist so zu nutzen, dass die Retentionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt und eine Entladung aufkommender Erdmassen möglich ist.

5.3 Der angrenzende Graben in Flstk. 40/1 dient der Regelung des Wasserabflusses und ist mit seinem naturnahen Krautsaum zu erhalten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB

6.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutzgärten

6.1.1 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche der Gärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung gilt nicht, wenn auf dem Gartengrundstück bereits Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen und diese dauerhaft erhalten werden.

6.1.2 Vorhandene standortgerechte Laubgehölze und Obstbaumhochstämme unterliegen einem Erhaltungsschutz und sind zu pflegen. Sie sind nach ihrem Abgang durch gleichwertige Laubgehölze bzw. Obstbäume zu ersetzen.

6.1.3 Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

6.1.4 Für jede neu zu errichtende Gartenlaube bzw. Gerätehütte ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gem. Vorschlagsliste anzupflanzen und zu erhalten.

6.1.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

6.1.6 Anpflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung sowie mindestens 50% aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

6.1.7 Im Bereich eines Schutzstreifens von je 15 m jeweils links und rechts der 20kV-Freileitungstrasse im Plangebiet dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Son sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit der Fachabteilung der ovag in Friedberg möglich.

6.1.8 Zur Düngung sollten in den Gärten organische Stoffe oder Kompost verwendet werden. Maßnahmen zum Pflanzenschutz sollten nach biologisch technischen Gesichtspunkten erfolgen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Als Ausgleich für die geplante Parkfläche wird auf den öffentlichen Grünflächen die Bestandssicherung der vorhandenen Obstbäume durch einen Erhaltungsschnitt alle 5-10 Jahre, die Ergänzung von hochstämmigen Obstbäumen durch Neupflanzungen und der Ersatz abgängiger Obstbäume durch die Pflanzung neuer hochstämmiger Obstbäume auf beiden Seiten des Stehfelder Weges festgesetzt.

6.2.2 Die darüber liegenden Wiesenrainflächen sind durch Mahd (max. 4-5 mal jährlich) oder Beweidung extensiv zu pflegen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

6.2.3 Die Fläche ist in ihrer Eignung als Zugang für wandernde Schafherden zu erhalten.

6.3 Sonstige Maßnahmen

6.3.1 Als Ausgleich für den Biotopverlust im Rahmen der Neuschaffung von Kleingartenflächen inkl. befestigter Parkfläche wird die Pflanzung von 29 großkronigen Laubbäumen (gem. Pflanzliste) entlang des Flutgrabens festgesetzt. Diese Maßnahme dient zusätzlich der Beschattung des Gewässers sowie der Gewässerunterhaltung.

7. Besondere Festsetzungen

7.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutzgärten

7.1.1 Die Haltung von Geflügel und Kaninchen ist in einem gebietsverträglichen Maß bis zu einer Anzahl von 15 Tieren je Gartengrundstück zulässig.

7.1.2 Die Lagerung von Brennholz ist pro Gartengrundstück auf maximal 40 Raummeter unbehandeltem Holz aus Forst und Landschaftspflege für den privaten Bedarf in Form von geschichteten Stapeln begrenzt. Zulässig ist eine maximale Höhe und Breite der Stapel von 2,0 m bei einer maximalen Länge von 10,0 m.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. §9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Ver- und Entsorgung (§ 81 (1), Nr. 1 HBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1.1 Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

1.1.2 Die Dachneigung darf 40° nicht übersteigen.

1.2 Ver- und Entsorgung

1.2.1 Die Versorgung der Gartenlauben und Gerätehütten mit Strom, Trinkwasser und sanitären Anlagen (wie WC, Dusche, etc.) ist nicht zulässig.

1.2.2 Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1), Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Einfriedungen innerhalb der privaten Grünflächen sind in Form von Hecken, Holzzäunen oder Maschen- drahtzäunen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Bei der Anpflanzung von Hecken sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2.2 Befestigungen, Wege und Stellplätze

2.2.1 Die Errichtung von Stellplätzen und das Lagern von Baumaterial ist nicht zulässig.

2.2.2 Bestehende Wege in den privaten Grünflächen sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Ein Rückbau von Wegen ist möglich und zu empfehlen.

2.2.3 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2.2.4 Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wirtschaftswege (Wiesenwege) herzustellen.

2.2.5 Die Parkflächen sind mit Kies- oder Schotterrasen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet gem. § 33 und 34 HWG

Das Planungsgelände liegt in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Nidda-Bad Salzhausen und in der Zone III A der Trinkwasserschutzgebiete der OVAG, Gewinnungsgebiete Kohden, Orbes und Rainrod. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote sind einzuhalten.

Denkmalschutz gem. § 20 HDSchG

Werden bei Erdbarbeiten denkmalrechtlich relevante Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde entdeckt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

Bodenordnung

Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren F-702 Nidda. Maßnahmen der Bodenordnung gem. BauGB werden, wo notwendig, durchgeführt und mit dem Amt für Bodenmanagement abgestimmt.

Altlasten

Wenn im Plangebiet Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen festgestellt werden von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Empfehlungen zur Pflege der Grundstücke:

- Für Gartenlauben und Gerätehütten wird die Eingrünung der Gebäudeselten mit Kletterpflanzen gem. Vorschlagsliste, Spalierobst oder Kletterrosen, soweit hierdurch die Nutzung von Festern und Türen nicht behindert wird, empfohlen.
- Für die Pflege der Grünflächen wird ein Schnitt alle 3-4 Wochen und nicht häufiger als 7-10 Mal im Jahr empfohlen. Der Schnitt sollte sich nach den Blühzeiten der Kräuter orientieren. Der Grasschnitt sollte den Flächen entnommen und kompostiert werden. In weniger begangenen Bereichen wird der Erhalt von Blumenwiesen mit geringer Schnitthäufigkeit empfohlen.
- Für Vögel wird die Anlage von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter empfohlen.

Weitere Tipps für naturnahe Gartengestaltung sind:

- Gartenarchitektonisch bereichernde Strukturen: Lesesteinhaufen, Natursteinmauern (Eidechsenarten, Blindschleiche, Krötenarten)
- Totholz- oder Astschnitthaufen (Igel, Spitzmaus, Haselmaus)
- Anlage von Schotterrasen als "lebendige Wege"
- Anlage von Kleingewässern

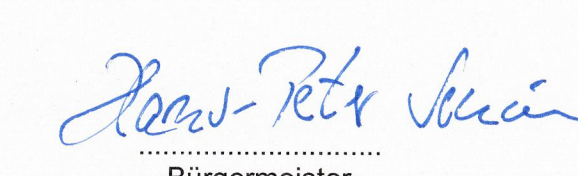
E: Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

Großkronige Bäume (v.a. für Festsetzung entlang des Flutgrabens empfohlen):	Mittel- und kleinkronige Bäume:	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior	Sorbus torminalis
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	Frangula alnus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Acer campestre
Silber-Weide	Salix alba	Prunus padus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Salix cinerea
Stieleiche	Quercus robur	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Salix viminalis
Winterlinde	Tilia cordata	Salix purpurea
		Salix caprea
Obstbäume:		Alnus glutinosa
Apfelsorten		Prunus avium
Bismarckapfel		Malus sylvestris
Bittenfelder Sämling		Pyrus pyramidalis
Bienheimer		
Brauner Matapfel		Sträucher:
Danziger Kantapfel		Brombeere, Himbeere
Graue französische Renette		Buchsbäum
Jakob Lebel		Echte Mispel
Kaiser Wilhelm		Eingriffeliger Weißdorn
Landsberger Renette		Europäisches Pfaffenhütchen
Lohrer Rambour (Schweikheimer Rambour)		Faulbaum
Luxemburger Renette		Gemeiner Liguster
Rheinischer Bohnapfel		Gewöhnlicher Schneeball
Schöner von Boskop		Grau-Weide
Winter-Goldpalmäne		Hainbuche
Winterrambour		Hasel
Birnensorten		Heckenkirsche
Alexander Lukas		Hundrose
Blumenbachs Butterbirne		Kornelkirsche
Gellerts Butterbirne		Ohr-Weide
Großer Katzenkopf		Rote Johannisbeere
Grüne Jagdbirne		Cornus sanguinea
Neue Pileau		Schwarze Johannisbeere
Nordhäuser Winterforelle		Schwarzer Holunder
Schweizer Wasserbirne		Stachelbeere
Rosé carmine		Ribes uva-crispa
Bühlers Frühzwetschge		Crataegus laevigata
Ortenauer Hauszwetschge		
Wangenheims Frühzwetschge		Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
		Echter Wein
Mirabellensorten		Hedera helix
Myrobalane		Humulus lupulus
Kirschsorten		Lonicera caprifolium
Jeilingerleibler		Rosa spp.
Kletterrosen		Clematis vitalba
Bütners Rote Knorpelkirsche		Parthenocissus quinquefolia
Frühe Rote Meckenheimer		
Große Prinzessin		Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken
Große schwarze Knorpelkirsche		zur Bepflanzung von Einfriedungen
Hedelfinger		
Schneiders Späte Knorpel		
Schattenmorelle		
Teckners Schwarze		
Walnussorten/Quitten		
Verschiedene Quittensorten		

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.1992 gem. § 1 (8) und § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.1992 im Mitteilungsblatt der Stadt Nidda vom Kreis-Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)  -Bürgermeister-

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) wurde am 08.02.2011 bekannt gemacht und vom 08.02.2011 bis einschl. 21.02.2011 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.04.2011.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 19.05.2011.

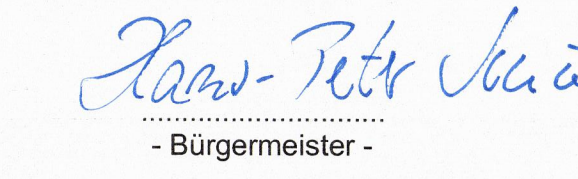
4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Nidda vom 16.09.2011 in der Zeit vom 16.09.2011 bis zum 24.11.2011. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) in Verbindung mit § 81 HBO am 22.02.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 22.02.2011 beschlossen.

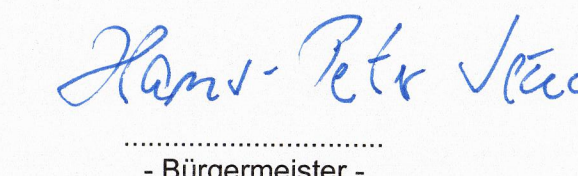
(Siegel)  -Bürgermeister-

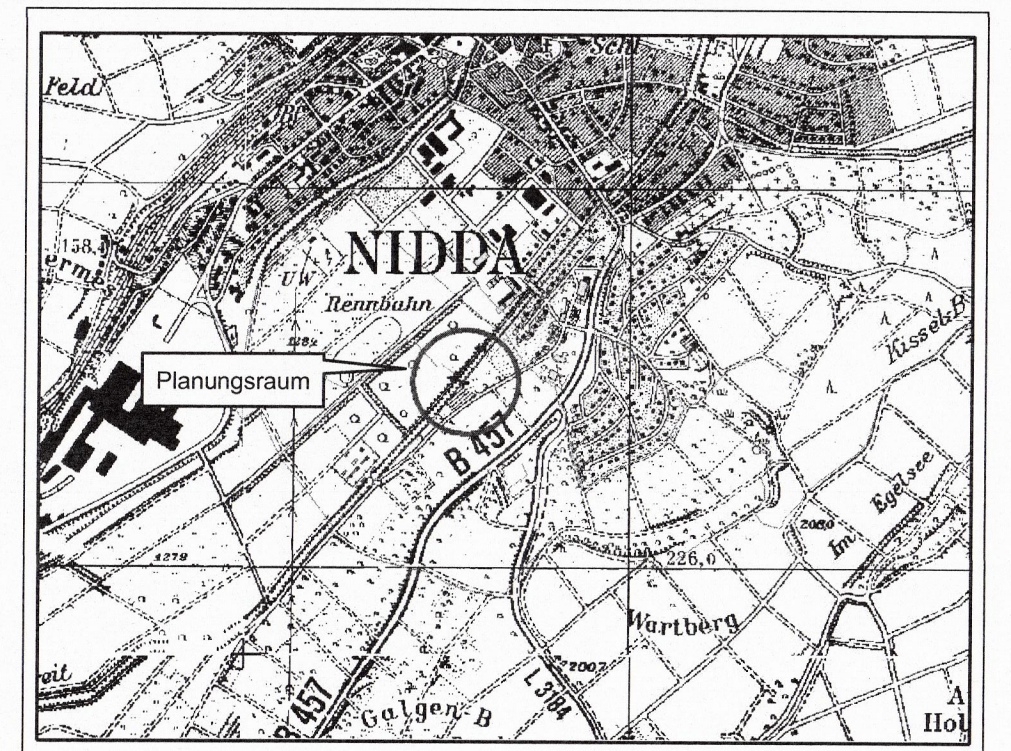
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N 22 "Stehfelder Weg" wurde am 26.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 26.03.2011 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Nidda, den 28. März 2011

(Siegel)  -Bürgermeister-



Magistrat der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. N 22 "Stehfelder Weg"

Maßstab: M 1 : 1.000
Übersichtskarte: o. Maßstab

Datengrundlage: ALK

Stand: Januar 2011

Bearbeitet: Dipl. Geogr. Vera El-Sawaf
Geprüft: Dipl.-Biol. Wolfgang Wagner

Bearbeitung:  **PlanWerk**
Büro für ökol. Fachplanungen
Unterdorfstraße 3
63667 Nidda
Tel./Fax: 06402-50487-1 (-2)