

Teilplan A



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 (G1) Industriegebiet § 9 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 BMZ 10,0 Baummassenzahl § 21 BauNVO
 Gh 170 m ü. NN maximale Gebäudehöhe über NN § 18 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsräume § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Ein- und Ausfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
 oberirdisch
 unterirdisch
- Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 Kläranlage
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Baumpflanzung
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
 Die Gebäudehöhe darf 170,00m üNN nicht überschreiten.
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 2.1 Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation oder einen Vorfluter ist unzulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB sowie zum Ausgleich § 1a (3) BauGB
 3.1 In der Flur 8 sind die Flurstücke 32 und 81/2 nach Abbruch der baulichen Anlagen mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 3.2 Der ehemalige Hausgarten (Flur 8, Flurstück 31/2) ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 3.3 Entlang der äußeren Grenzen der Kläranlage ist eine mindestens 3,00 m breite Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene heimische standortgerechte Gehölze sind in diesen Bereichen zu erhalten und zu schützen. Eine Unterbrechung durch die notwendigen Zufahrten ist zulässig.
 3.4 Im Bereich der Kläranlage sind zwischen den Belebungsbecken und den geplanten Parkplätzen Sträucher der Pflanzliste 1 in einem Mindestumfang von 150 m² dicht zu pflanzen.
 3.5 Auf dem Kläranlagengelände sind mindestens 20 Bäume 1. und 2. Ordnung und 7 Bäume 3. Ordnung der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 3.6 Zwischen dem angrenzenden Industriegebiet und dem Zufahrtsweg innerhalb der Kläranlage ist eine extensive Rasenfläche zu entwickeln. Die Aussaat ist vorrangig als Heumulchsaat aus Heusamen einer benachbarten extensiv genutzten Wiese auszuführen. Alternativ kann, wenn vorgenannter Heusamen nicht zur Verfügung steht, eine Wildwiesenmischung verwendet werden. Die Rasenfläche soll angrenzend an die Industriebahn, das Industriegebiet und die Kläranlage mit einer Heckerpflanzung der Nr. 3.3 umgeben werden. Mindestens 4 Wildobstbäume der Nr. 3.5 sind in diesem Bereich zu pflanzen.
- Pflanzlisten:**
- Pflanzliste 1: Sträucher**
 Mindestqualität: Strauch verpflanzt, 60-100 cm
 Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 bis max. 1,50 x 1,50 m
- Ehrentafel Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Felsenrose (*Rosa arvensis*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Pfaffenröhre (*Echinops europaea*)
 Rote Heckenröhre (*Lonicera xylosteum*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Schliehe (*Prunus spinosa*)
 Schwarz-Höhlender (*Sambucus nigra*)
 Wildrose (*Rosa sprepator*)
 Woll-Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Pflanzliste 2: Bäume**
 Bäume 1. und 2. Ordnung
 Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang 10-12 cm
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Birne (*Pyrus communis*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Harlekuhe (*Carpinus betulus*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Walnuß (*Juglans regia*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Bäume 3. Ordnung**
 Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang 10-12 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

- Der Rückbau des Wohngebäudes, der Hof- und Wegeflächen in der Flur 8, Flurstücke 32 und 81/2 und die in diesen Bereichen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (Ziffer 3.1), die Umwandlung des ehemaligen Hausgartens (Ziffer 3.2) sowie alle Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb der Kläranlage liegen (Ziffer 3.3 bis 3.6) werden der Kläranlage zugerechnet.
- Da die planungsrechtliche Sicherung der Industrieflächen auf Flächen stattfindet, die bereits für das Holzwerkstoffwerk genutzt werden, ergeben sich im Zusammenhang mit den Industrieflächen keine zuzurechnenden Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweise**
- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Veterärkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
 - Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, zu untersuchen und zu entsorgen.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies gemäß §20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Veterärkreises zu melden.
 - Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A für die OVAG Brunnen im Raum Köhden-Orbes sowie in den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die entsprechenden Schutzverordnungen sind zu beachten.
 - Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden. Bezogen auf die Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) bedeutet dies, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden und Verbländungen, Überdeckungen und Vordurchschneidungen von Signalblenden nicht vorkommen dürfen.
 - Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNutzungsverordnung-BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich:
 3200 l/min
 Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Wie bisher ist die Bereitstellung der entsprechenden Löschwassermenge über Zisternen oder Entnahmestellen werkseitig sicherzustellen.
 - Um den Lichtfalleneffekt für Insekten und die negative Beeinflussung der Vogeltzige zu vermeiden, sollten soweit möglich nur Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen mit gebündelter, diffuser Strahlung verwendet werden.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches wurden durch Untersuchungen lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden und Grundwasser nachgewiesen. Darüber hinaus wurden vorwiegend im Kernbereich des Holzverarbeitenden Betriebes ca. 400 m außerhalb der Geltungsbereichsgrenze erhöhte Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Schwermetallen gefunden. Die durchgeführten Untersuchungen (einschlägig hierzu Statusbericht der Boden- und Grundwasseruntersuchungen ERM GmbH aus dem Jahre 2005) und das laufende Grundwassermonitoring zeigen derzeit allerdings, dass diese Belastungen lokal begrenzt sind und eine Ausbreitung auf den Geltungsbereich so gut wie ausgeschlossen werden können.
- Vor dem Hintergrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen ist bezüglich der weiteren Vorgehensweise frühzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, herbeizuführen.

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesmessungsamtes für die Stadt Nidda mit Stand Februar 2003 verwendet.

Nidda, den 10. Nov. 2008

Der Magistrat der Stadt Nidda
 Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN
 ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 12.10.2008 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.12.2008 im Kreis-Anzeiger.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 04.12.2008 bis einschließlich 20.12.2008 (ortsüblich bekannt gemacht am 02.12.2008 im Kreis-Anzeiger).
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig zu dem Verfahren nach § 3 (1) BauGB.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Am 29.01.2008 wurde der Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und seine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Bezogen auf die Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) bedeutet dies, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden und Verbländungen, Überdeckungen und Vordurchschneidungen von Signalblenden nicht vorkommen dürfen.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig zu dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.
- SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 26.08.2008 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Nidda, den 10. Nov. 2008
 Der Magistrat der Stadt Nidda
 Bürgermeisterin
- INKRAFTTRETEN
 Am 23.09.2008 wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Kreis-Anzeiger bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Nidda, den 10. Nov. 2008
 Der Magistrat der Stadt Nidda
 Bürgermeisterin

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Teilplan A und Teilplan B

Bebauungsplan mit integriertem naturschutzfachlichem Gutachten und Umweltbericht der Stadt Nidda Nr. N26.1 "Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda"

Satzungsexemplar

bearbeitet:	Dipl.-Ing. B. Krauskopf Dipl.-Ing. C. Rosenstein	Plan Nr.:	
Geprüft:	A. Jäschke	Maßstab:	1:1000
geprüft:	Dipl.-Ing. R. Wiesmann	Datum:	24.09.2008

Index

Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: Stadt Nidda

Natur Profil
 Planung und Beratung

Dipl.-Ing. R. Wiesmann
 Postfach 177
 63509 Nidda
 Tel. 06031-2311
 Fax 06031-7842
 email: info@naturprofil.de