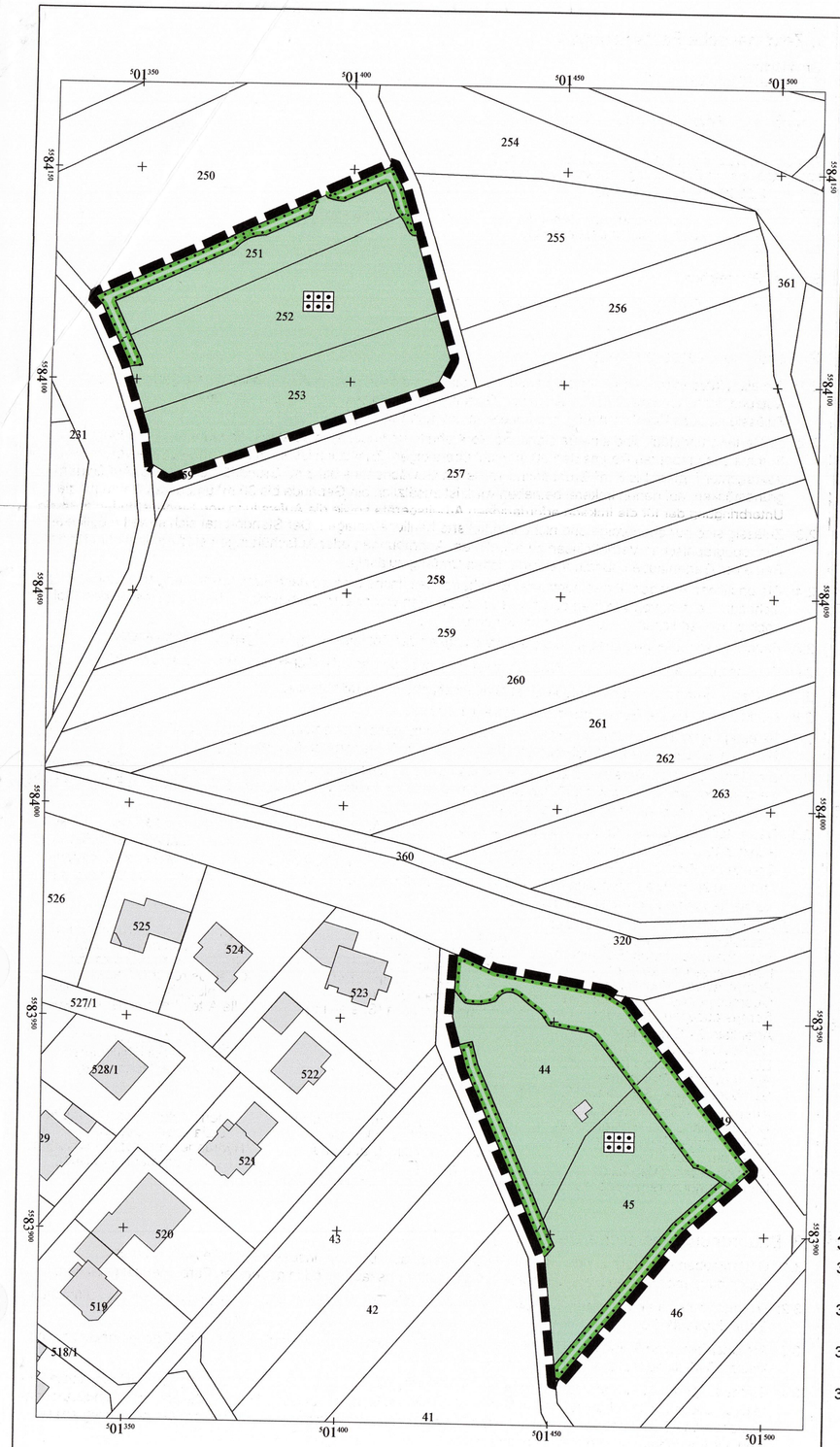
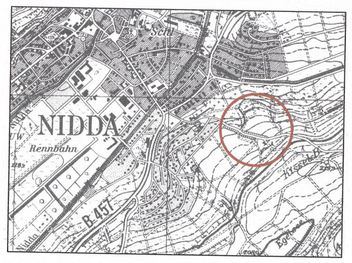


Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche - Nutzgarten

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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen

2.1: Die als "Nutzgarten" festgesetzten privaten Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Produktion von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Zulässig ist auch Kleintierhaltung und Imkerei in privaten Umfang.

2.2: Je Gartengrundstück sind eine freistehende Gerätehütte und/oder eine freistehende Gartenlaube erlaubt. Die Summe des umbauten Raums darf 30 m³ nicht übersteigen. Zusätzlich ist ein mit der Hütte/Laube verbundener überdachter Freisitz bis 8 m² Grundfläche sowie ein Gewächshaus bis 8 m² Grundfläche zulässig. Auf Gartengrundstücken, auf denen Imkerei betrieben wird, ist zusätzlich ein Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum für die Unterbringung der für die Imkerei erforderlichen Arbeitsgeräte sowie die Aufstellung von Bienenständen zulässig.

2.3: Zulässig sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen. Der Standort hat sich soweit möglich an den topographischen Verhältnissen zu orientieren. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in einem für den Bau einer Gartenlaube unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

2.4: Die baulichen Anlagen dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Sie dürfen weder zum dauerhaften oder vorübergehenden Wohnen noch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

2.5: Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit der Entwässerung bedingen, sind unzulässig.

2.6: Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder an das öffentliche Abwassernetz erfolgt nicht.

2.7: Je Gartengrundstück ist die Anlage einer Stellplatzfläche bis 30m² zulässig.

2.8: Die Mindestgröße je Gartengrundstück beträgt 1.100 m².

2.9: Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein dem Nutzungszweck entsprechendes Mindestmaß zu beschränken. Die maximal zulässige Ausbaubreite von Wegen auf den Gartengrundstücken beträgt 1,5m.

2.10: Die Gartengrundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht in einer jährlichen Mahd der Gras- und Krautvegetation.

2.11: Der Anteil standortgerechter, einheimischer Arten und/oder Arten alter Bauerngärten gemäß den Listen unter Punkt 2.12 am Gesamtumfang der gepflanzten Gehölze soll mindestens 70 % betragen. Entlang der äußeren Grenze des Gesamtgebiets sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder Arten alter Bauerngärten zulässig. Die Listen sind nicht abschließend, andere nicht aufgeführte Arten sind ebenfalls zulässig wenn sie die genannten Voraussetzungen erfüllen.

2.12: Artenlisten - Artenliste 1 - Bäume:

- Aesculus spec. (Kastanie)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petrea (Traubeneiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Alle Arten heimischer Obstsorten

Artenliste 2 - Sträucher:

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ribes spec. (Beerensträucher)
- Viburnum lantana (Woll. Schneeball)
- Crataegus spec (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Rosa canina (Hundsrose)

Artenliste 3 - Traditionelle Ziersträucher:

- Amelanchier spec. (Felsenbirne)
- Cornus florida (Blumenhartriegel)
- Forsythia (Forsythie)
- Magnolia spec. (Magnolie)
- Buxus sempervirens (Buchsbaum)
- Buddleja spec. (Sommerflieder)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Hamamelis mollis (Zaubernuss)
- Malus spec. (Zierapfel)
- Philadelphus spec. (Falscher Jasmin)
- Chaenomeles spec. (Zierquitte)
- Deutzia spec. (Deutzie)
- Hydrangea macrophylla (Hortensie)
- Mespilus germanica (Mispel)

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1: Gartenlauben und Gerätehütten sind in Holzbauweise auszuführen, insbesondere die Außenwandverkleidung mit anderen Materialien ist unzulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten.

3.2: Die maximale Firsthöhe beträgt 3,00 m und die maximale Traufhöhe beträgt 2,20 m jeweils über der natürlichen Geländeoberfläche.

3.3: Als Dachform sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

3.4: Einfriedungen sind in Form von Hecken, bis zu einer Höhe von 1,80 m auch in Form von senkrechten Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockel sind unzulässig. Sichtschutzeinrichtungen entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme von Hecken nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Artenschutz
Aufgrund des Angebots potentieller Quartierbäume sind im südlichen Teilgebiet erforderliche Rodungsarbeiten nur während der Wintermonate (November bis Februar) durchzuführen. Sollten diese Zeiten nicht eingehalten werden und werden im Verlauf der Rodungsarbeiten Baumhöhlen festgestellt, sollten diese vor der Fällung auf das Auftreten von Fledermäusen überprüft werden. Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrämung, Ausflugreusen, Umsiedlung usw.) einzuleiten.
Das Anbringen von Nisthilfen, die Anlage von Nist- und Bruthaufen aus Totholz und die Anlage von kleinen Sandflächen für erdbewohnende Insekten stellen sinnvolle Ergänzungen der vorhandenen naturnahen Strukturen dar.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.3 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.

4.4 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). Darüber hinaus liegen die Flächen in der Zone III A (weitere Schutzzone) des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der OVAG im Gewinnungsgebiet Kohden. Die Ver- und Gebote der Verordnungen sind zu beachten, insbesondere das Anwendungsverbot von boden- oder wasserschädigenden Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.

4.5 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, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen 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.

5. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

6. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 21.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.03.2015 bis 02.04.2015 als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 18.09.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 18.09.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Nidda hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Oktober 2015 als Satzung beschlossen.

02. Juni 2016
Nidda, den
Bürgermeister
(Siegel)

7. Ausgefertigt

02. Juni 2016
Nidda, den
Bürgermeister
(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.06.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

08. Juni 2016
Nidda, den
Bürgermeister
(Siegel)

Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. N 30 "Gärten am Kisselberg"
in der Kernstadt Nidda

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Oktober 2015	Datum: 02.06.2016
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 3/2014

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

590 x 420 mm