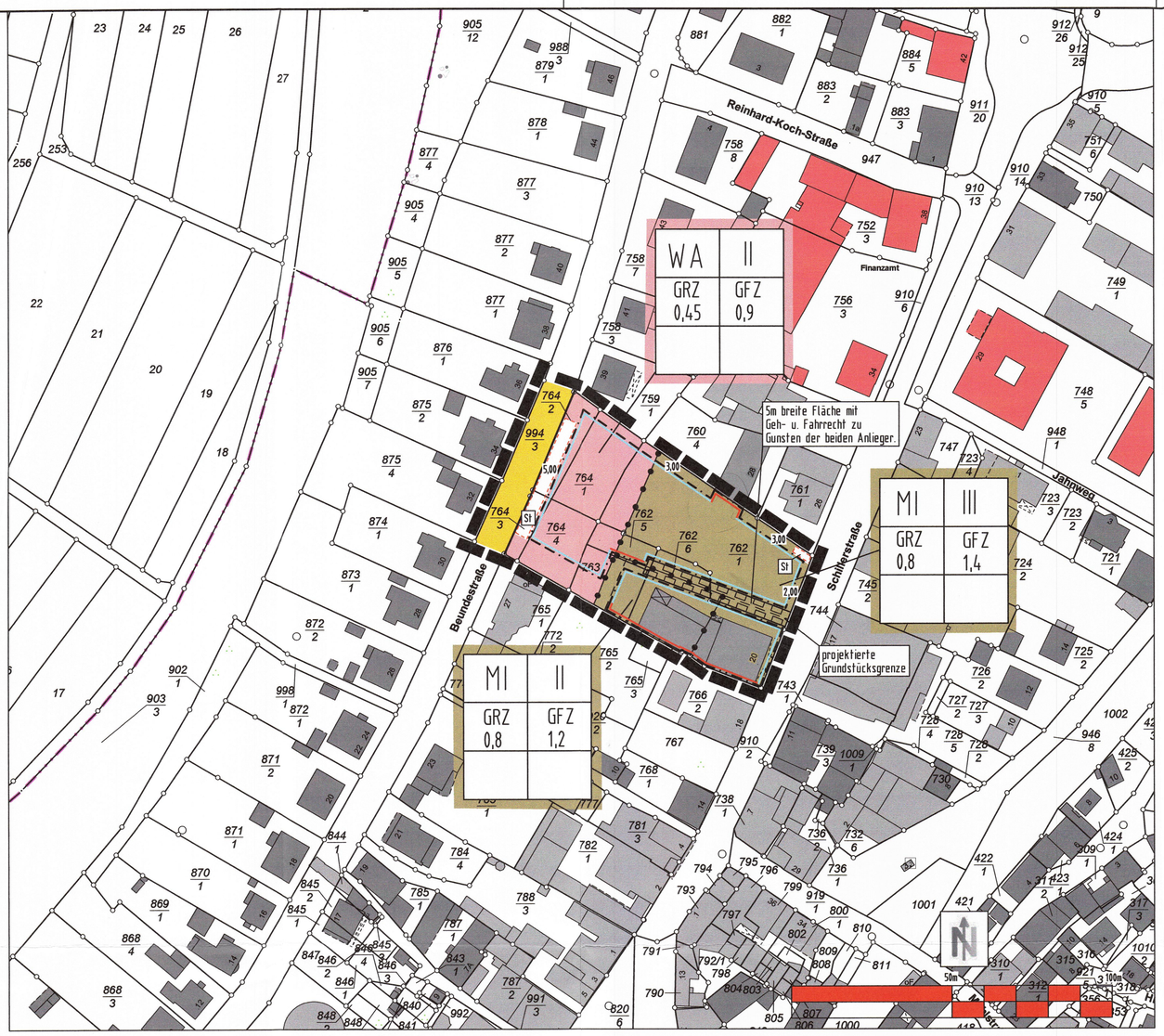


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl — GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 1,4

2.2. Grundflächenzahl — GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GRZ 0,8

2.3. Zahl der Vollgeschosse
römische Ziffer, als Höchstmaß — z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baulinie

Die südlichen und nördlichen grenznahen Baulinien liegen auf den Grundstücksgrenzen.

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

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

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

4.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze — St

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. den §§ 4 und 6 BauNVO tlw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) und tlw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.2 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Durch die Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 30.067 Wertpunkten. Dieses wird vollständig über das Ökokonto Thomas Lupp ausgeglichen.

2.2 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.3 Ungegliederte, über 30 m² große Gebäudefassaden sind durch Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. geeigneten Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.

2.4 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich den privaten Eingriffen zugeordnet. Öffentliche Eingriffe finden nicht statt.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen:
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

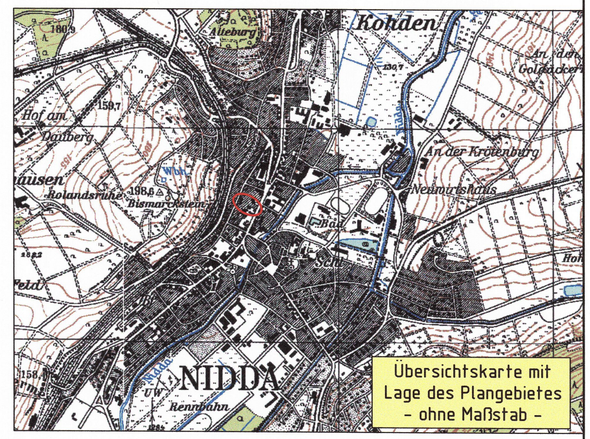
3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG):
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Wasserschutzgebiete:
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (IIIa) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der OVAG im Gewinnungsgebiet Kohden, Orbes, Rainrod. Die Ge- und Verbote der geltender Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzonen D und IV des Schutzgebiets für die Heilquellen von Bad Nauheim und der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu befolgen.

5. Kampfmittelräumdienst:
Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche liegen nicht vor, eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Altlasten:
Weder in der Ruine (Schillerstraße 22-24) noch in der ehemaligen Waschhalle bzw. im Wohngebäude (Beundestraße 37) konnten visuelle Auffälligkeiten an der Gebäudesubstanz festgestellt werden, die auf den Eintrag umweltgefährdender Stoffe hinweisen. Sollten während der Abbruch- oder Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Belastungen umweltgefährdender Stoffe schließen lassen, so ist eine Beprobung der auffälligen Bereiche und Analyse der Bodenproben auf die Verdachtsparameter vorzunehmen.

7. Immissionsschutz:
Die Einhaltung der TA Lärm ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze		Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze		70/1	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung		400...	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.
am 03.11.2015 gefasst

15. Sep. 2016 Bürgermeister/-in / Erster Stadtrat

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB
in der Zeit vom 21. Dezember bis einschließlich 05. Februar 2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 09. Dezember 2015.

15. Sep. 2016 Bürgermeister/-in / Erster Stadtrat

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf wurde nach § 4a (3) BauGB
in der Zeit vom 13.07 2016 bis einschließlich 28.07.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 04.07.2016.

15. Sep. 2016 Bürgermeister/-in / Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung
am 13.09.2016.

15. Sep. 2016 Bürgermeister/-in / Erster Stadtrat

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 17.03.16 in Kraft.

19. Sep. 2016 Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA Wilhelm-Eckhardt-Platz 63667 Nidda

BEBAUUNGSPLAN NR. N 32 "SCHILLERSTRASSE 20-24" IN DER KERNSTADT NIDDA

OBJEKT NR.		MASS-STAB
15/281	Wirksame Fassung	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: AUGUST 2015, DEZEMBER 2015, MAI 2016, JUNI 2016, September 2016

BEARBEITET: VO | CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de

#51 (14.09.2016 10:15:42) T:\2015\15281 NIDDA SCHILLERSTRABE\BPL WIRKSAME FASSUNG SEPT 2016.LEG