

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. N 6 A

„Rettungsbereich am Burgring“

Allgemeine Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. II S. 361)
4. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind betriebsbedingte Wohnungen zulässig.
- 1.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die Pflanzflächen sind flächig mit standortgerechten Sträuchern (2 x versetzt) in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m dauerhaft zu begrünen.
Im Näherungsbereich von Kabelanlagen im Weg Flurstück 971/2 (2,50 m) sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden.
- 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB
Aus Gründen des Hochwasserschutzes darf OK Fertigfußboden EG bei baulichen Anlagen nicht tiefer als 130,40 m liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO
 - 2.1.1 Werden Anbauten an die vorhandenen Gebäude vorgenommen, so muss die Fassadenflucht eines Anbaus gegenüber der Fassadenflucht des Altbaus mindestens 2,0 m vor- oder zurückspringen.
 - 2.1.2 Farben von Dächern und Fassaden sind denjenigen des benachbarten Kulturdenkmals Schloss anzupassen. Zulässig sind Dachdeckungen mit

Ziegeln Betondachsteinen in roten und braunen Farbtönen sowie Schieferdeckung. Die Installation von Solaranlagen auf Dächern ist zulässig.
Als Fassadenfarbe sind helle Farbtöne zu verwenden.

- 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO
- 2.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr/Verwaltung sind bei der baulichen Nutzung der Flurstücke 598 und 599 mindestens 20 % der Flächen dieser Flurstücke unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, dürfen hierauf angerechnet werden.
- 2.2.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen/Verwaltung dürfen bei der baulichen Nutzung der Flurstücke 580 und 581 maximal 80 % der Flächen dieser Flurstücke völlig bzw. sehr stark versiegelt werden. Mindestens 5 % der Flächen dieser Flurstücke sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.3 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen § 87 (1) Nr. 2 HBO
Die außen an den Gebäuden und auf den Grundstücksfreiflächen zu errichtenden Beleuchtungskörper sind insektenschonend mit UV-freien, kurzweilig strahlenden und insektendichten Lampen auszustatten.
- 2.4 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO
Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern. Das Fassungsvermögen von Zisternen muss mindestens 20 l je m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternengröße und die Art und Weise der Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise

1. **Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Köhden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdränagen o.ä. erfolgt.
2. **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Die Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzhausen vom 06.10.1992 (StAnz. 1992, S. 2836) sind zu beachten.
3. **Überschwemmungsgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda gem. § 69 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

4. **Bodendenkmale**
Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5. **Altablagerungen**
Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.
Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

6. **Bepflanzungsmaßnahmen**
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

7. **Wasserversorgung**
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind alle Anlagen nach den einschlägigen Technischen Regeln (DIN 1988 u.a.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

Das von Straßen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortverhältnissen zu versickern. Günstige Standortverhältnisse liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Sofern eine zentrale Versickerung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises erforderlich.

Gemäß § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernäsung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative nach § 42 Abs. 2 Hessische Bauordnung ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative – gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen – sie wählt.

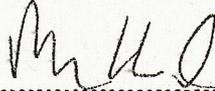
VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2001
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 286 vom 08.12.2001
2. **frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2001
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 286 vom 08.12.2001
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 10.12.2001 bis einschließlich 14.12.2001
3. **öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2001
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 286 vom 08.12.2001
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 17.12.2001 bis einschließlich 25.01.2002
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) Satz 2 gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) durchgeführt worden.
5. **Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2002
6. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 9 (4) BauGB
i.V.m. § 87 HBO**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2002

Nidda, den 12. Juni 2002



Der Magistrat der Stadt Nidda


.....
Bürgermeisterin

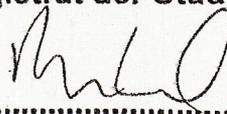
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

02. Nov. 2002

Nidda, den



Der Magistrat der Stadt Nidda


.....
Bürgermeisterin