



Datgrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende
Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (11) BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 (11) BauGB

Art der Nutzung | **Zahl der Vollgeschosse**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen § 9 (15) BauGB

Verkehrsflächen § 9 (11) BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (11) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9(12), 14 BauGB

Grünflächen § 9 (1)15 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald § 9 (1)18 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1)20,25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Sonstige Darstellungen

Beschränkte Beteiligung

Satzungsbeschluss

Inkrafttreten

- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 2.1.1 Bei Gebäuden mit maximal 2 zuflügeligen Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m, bei Gebäuden mit maximal 1 zulässigen Vollgeschoss eine talseitige Traufhöhe von max. 4,00 m gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachneigendeckung festgesetzt.
- 2.2 Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- 2.2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB - Eingriffsmindernde Maßnahmen -
- 2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind zur Förderung der Grundwasserbildung wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weiltüftiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.3.2 Im Wohngebiet sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
- 2.3.3 Geeignete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- 2.3.4 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 2.3.5 Erhaltung der Obstatbäume am nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes.
- 2.3.6 Erhalt der Obstatbäume am nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes.
- 2.3.7 Nach Nordosten, Südosten und Süden ist das Baugebiet mit einer 10 m breiten Abpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (Bäume II. Ordnung und Sträucher) gem. Pflanzliste einzugrünen.
- 2.3.8 In den Straßenräumen sind, wie im Plan dargestellt, großkronige Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 2.3.9 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum für fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen, denn die potentiell mögliche Mineralölkontamination wird nach Abwägung für hinnehmbar angesehen.
- 2.3.10 Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen in den ausgewiesenen Pflanzflächen nicht in Reihe, sondern einzeln und in Gruppen gepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume sollte nicht unter 18 – 20 cm liegen. Das Qualitätsbild der Sträucher sollte 2 x v 80 – 100 nicht unterschreiten, der Pflanzabstand beträgt 1 m. Es wird empfohlen, an geeigneten Stellen Nisthilfen für Singvögel, Insekten und ggf. Fledermäuse anzubringen.
- 2.3.11 Pflanzliste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher
- Bäume:**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Alnus glutinosa | Schwarzerie |
- Sträucher:**
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Comus sanguinea | Hartjunc |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Lonicera xylocsteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Schneebeil |
- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
- | | |
|---------------------------|-------------|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera caprifolium | Geldblatt |
| Parthenocissus 'Veitchii' | Wilder Wein |
| Vitis vinifera | Weinrebe |
- 2.3.12 In dem Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.3.13 In dem Wohngebiet WA 2 ist das von unbegrüntem Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Oberlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauantragverfahren nachzuweisen.
- 2.4 Gem. § 9 (1) in Verbindung mit Nr. 25 BauGB - Ausgleichsmaßnahmen -
- 2.4.1 **Pflanzung von Obstbäumen**
- Grundsätzlich sind nur einheimische Sorten zu verwenden. Qualitätsbild: Hochstamm, 2 x v, Stammhöhe 160 – 180 cm.
- Äpfel:**
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Altstädter Mostapfel | Birnen: |
| Ananas-Renette | Diels Butterbirne |
| Baumann Renette | Gute Graue |
| Böcknapfel | Gute Luise von Avanches |
| Champagner Renette | Hofratsbirne |
| Danziger Kantapfel | Kostliche von Charneau |
| Gelbfammet Kardinal | Madame Bole |
| Jakob Lebel | Pastorenbirne |
| Kanada Renette | Mollenbusch |
| Landsberger Renette | Weißer Winterbirne |
| Renette von Zuccalmaglio | |
| Rheinischer Bohrapfel | Pflaumen/Zwetschgen: |
| Roter Eiseraffel | Große, grüne Renetcläude |
| Roter Triescher Weinapfel | Hauszweische |
| Schafsnase | Erieger Frühzweische |
| Schöner von Boskopp | Mirabelle von Ranch |
| Wienergoldparmäne | |
- Kirschen:**
- | |
|--------------------------------|
| Große, schwarze Kornpelkirsche |
| Lauernmanskirsche |
| Schattenmorelle |
- Der Pflanzabstand soll mind. 10 m betragen.
- 2.4.2 **Pflegemaßnahmen:**
- Die Pflanzflächen sind in den ersten drei Jahren durch regelmäßiges schneiden zu pflegen.
 - Zweischichtige Mahd der Streubest- und Extensivwiesen.
 - Keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden.
 - Kronenerziehungsschnitt in den ersten fünf Jahren.
 - Regelmäßiger Pflegeschnitt.
 - Nachpflanzen von Obstbäumen, falls erforderlich.

- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 HBO**
- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und rotbraun bzw. begrünzte Dachziegel zulässig.
- 3.2 Solaranlagen sind zulässig.
- Hinweis:
Um eine sofortige oder spätere Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, wird eine für die Sonneneinstrahlung günstige Ausrichtung der Hauptdachflächen empfohlen.
- 3.3 Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 4. Zuordnung gem. § 8 a BnatSchG**
- 4.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen auf Grund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8 a (1) BnatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
- Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Randbepflanzungen und die auf den Flurstücken 33 bis 43 festgesetzten Bepflanzungen mit Obstbäumen und Strauchgehölzen.
- 5. Nachrichtige Übernahmen und planungsrelevante Hinweise**
- 5.1 **Wasserschutzgebiete**
- 5.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. 19/87, S. 1112) sind zu beachten, insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdrainagen o. ä. erfolgt.
- Es darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassenflächen etc. versickert werden. Das Niederschlagswasser von privaten Hofflächen und sonst. Flächen in Verbindung mit Wohngrundstücken darf nur dann versickert werden, wenn diese nicht gewerblich genutzt werden und dort nicht mit Abfall wassergefährdender Stoffe zu rechnen ist. Es darf keine punktuelle Versickerung über Schluckbäumen o. ä. erfolgen. Die Versickerung hat oberflächlich und breitflächig über eine bewachsene Oberbodenschicht von mind. 30 cm Mächtigkeit zu erfolgen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser muss die Mächtigkeit des Sickertraumes auch bei Grundwasserhochständen mind. 1 m betragen.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist der Standort für die Errichtung von Erdwärmesonden in wasserwirtschaftlicher Hinsicht als unzulässig eingestuft.
- 5.2 **Heilquellenschutzgebiet**
- 5.2.1 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 (StAnz. 45/82, S. 2835 vom 09.11.1992) und in der Zone I des Oberrheinischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 5.3 **Bodendenkmale**
- 5.3.1 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 5.4 **Altablagerungen**
- 5.4.1 Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der IfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altlasten vor. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodensenureinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAfAbfG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb Wetterau anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 5.5 **Bepflanzungsmaßnahmen**
- 5.5.1 Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände luftharzer Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.
- 5.5.2 Für das 20 kV-Kabel in der Ausgleichsfläche ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung jederzeit betreten und die notwendigen Arbeiten ausführen können.
- 5.5.3 Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkW 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke * Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.
- Nach § 17 Abs. 6 TrinkW 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [Freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkW 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr des Wetteraukreises (Gesundheitsamt) anzuzeigen.
- Zu beachten sind:
- DVGW-Arbeitsblatt W 555: Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich
 - DIN 1989-1: „Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung“.
- * Zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken:
- Körperpflege und -reinigung,
 - Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmittel in Berührung kommen,
 - Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen.

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit der Hauptatzung der Stadt Nidda vom 10.03.2015 ist der Bebauungsplan mit der erstmaligen Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 26.01.2017 rechtskräftig geworden.

Nidda, den 30.01.2017

[Signature]
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Kaufung des Pläne beschlossen durch die Sachverordnungsversammlung am 08.12.2016.

Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht im Kreis-Anzeiger vom 17.09.2016.

[Signature]
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 07.12.2016 von der Sachverordnungsversammlung beschlossen.

Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht im Kreis-Anzeiger vom 17.09.2016.

12. DEZ. 2016

[Signature]
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Offenlegung des Pläne gem. § 30f BauGB beschlossen durch die Sachverordnungsversammlung am 13.09.2016.

Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht im Kreis-Anzeiger vom 17.09.2016.

Die Offenlegung ist vom 26.09. bis einschließlich 26.10.2016 durchgeführt worden.

[Signature]
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit der Hauptatzung der Stadt Nidda vom 10.03.2015 ist der Bebauungsplan mit der erstmaligen Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 17.09.2016 rechtskräftig geworden.

10. DEZ. 2016

[Signature]
Bürgermeister

Stadt Nidda
Bebauungsplanung Nr. N 20.2
"Kisselberg", 2. Änderung

Peter Gottschalk
Dipl. Ing. Architekt
Dornbachstraße 64
70329 Stuttgart
0152-21616247
E-Mail: petergottschalk@online.de

Bezeichnung	1:1000	Planungsgebiet	Standort	1:1000
Planung				
Genehmigung				
Abgabe				
Genehmigung				
Abgabe				

Satzung
Satzung