

**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**

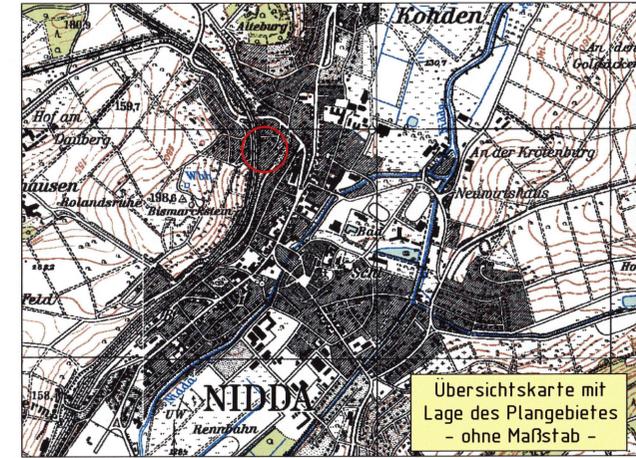
**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Die textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes „N 22: Weimerweg“ bleiben unverändert und sind auch für die 1. Änderung des BPL N 22 „Weimerweg“ anzuwenden.  
 Ergänzt werden lediglich die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen.  
 Die bisher getroffene Festsetzung der Traufhöhe (TH) von max. 8,50 m wird ergänzt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) von max. 12,50 m. Zur Bemessung der Höhenfestsetzungen wird als Höhenbezugspunkt die Höhe der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Grundstücks herangezogen.

**Ausgleichsmaßnahmen**  
 Aufgrund der geänderten Baugrenzen im südlichen Teil des Bebauungsplanes entfällt hier ein Teilbereich der festgesetzten Ausgleichsfläche. Dieser wird nordwestlich innerhalb des Bebauungsplanes vollumfänglich ersetzt.  
 Die in der Planung bereits enthaltenen internen und externen Maßnahmenflächen und deren Zielsetzungen bleiben unverändert bestehen, werden intern lediglich teilweise auf einen anderen Bereich mit gleicher Eignung und gleichem Entwicklungsziel verschoben.

Auch die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bleibt unverändert.

**II. Hinweise**

- 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.
- 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.
- 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.
- Wasserschutzgebiete**  
 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (IIIa) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der OVAG im Gewinnungsgebiet Kohden, Orbes, Rainrod. Die Ge- und Verbote der geltenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Des Weiteren befindet sich das Gebiet auch in der Heilquellenschutzgebietszone IV und D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Salzhausen. Auch hier sind die Ge- und Verbote der geltenden Schutzgebietsverordnung zu beachten.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**  
 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu überprüfen, inwieweit diese gesetzliche Vorgabe bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes umgesetzt werden kann.



Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes - ohne Maßstab -

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	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 02.06.2015 gefasst.



**Zeichenerklärung**

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl (GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß) z.B. GFZ 0,8

2.2 Grundflächenzahl (GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß) z.B. GRZ 0,4

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 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5.3 Anpflanzen Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

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

6.2 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)

6.3 Öffentliche Grünfläche

Begleitgrün, Grünverbindung

**Offenlegung**

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.06.2015.



**Satzungsbeschluss**

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.09.2015.



**Anzeigeverfahren**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 2. Okt. 2015 in Kraft.



**BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA**

MAGISTRAT DER STADT NIDDA Wilhelm-Eckhardt-Platz 63667 Nidda

**BEBAUUNGSPLAN Nr. N 22.1 "WEIMERWEG", 1. ÄNDERUNG IN DER KERNSTADT NIDDA**

OBJEKT NR. 15/269	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:1.000
-------------------	------------------	-------------------

BEARBEITUNGSSTAND: MAI 2015, JUNI 2015, SEPT. 2015

BEARBEITET: VO CAD: SM

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