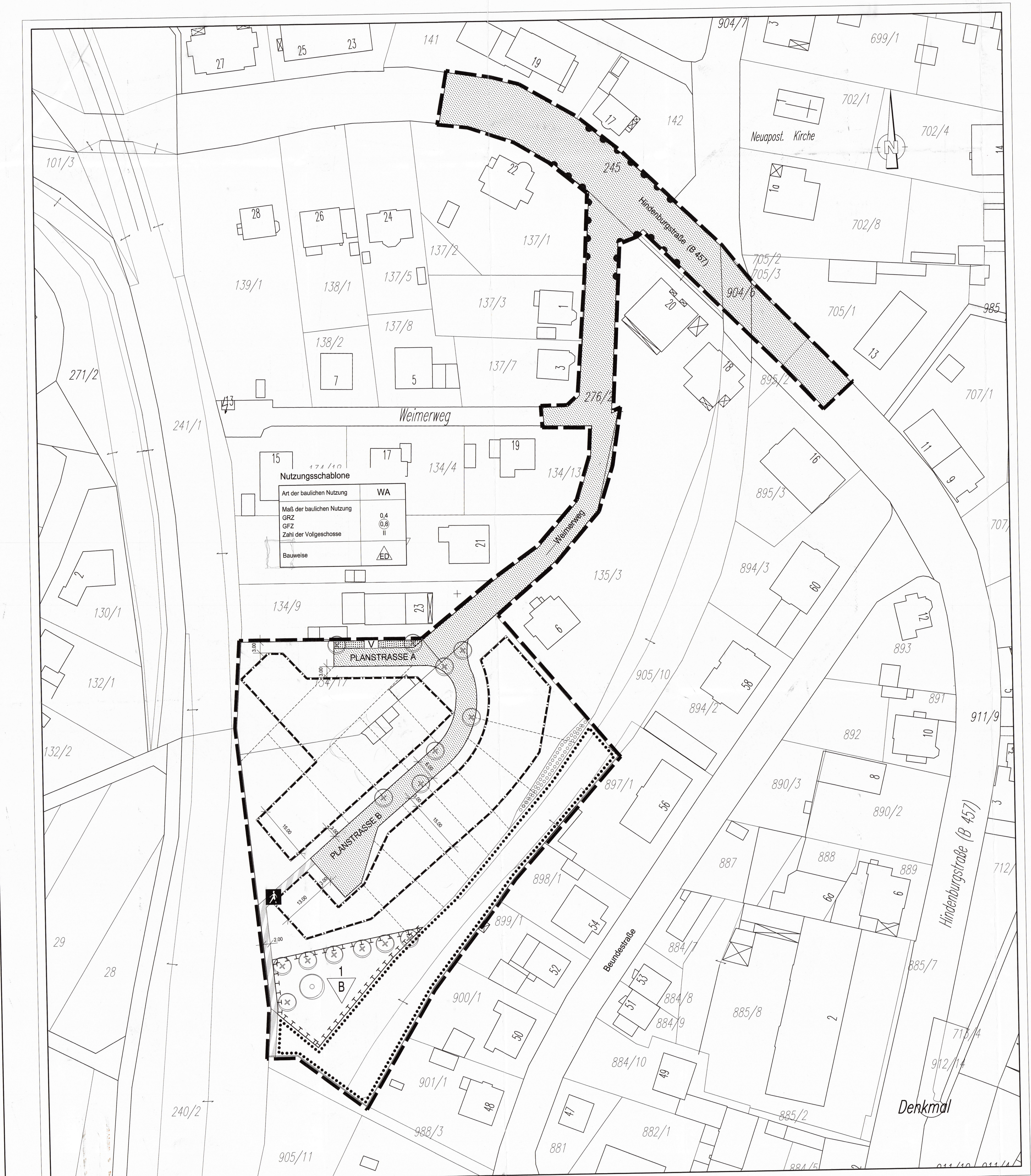
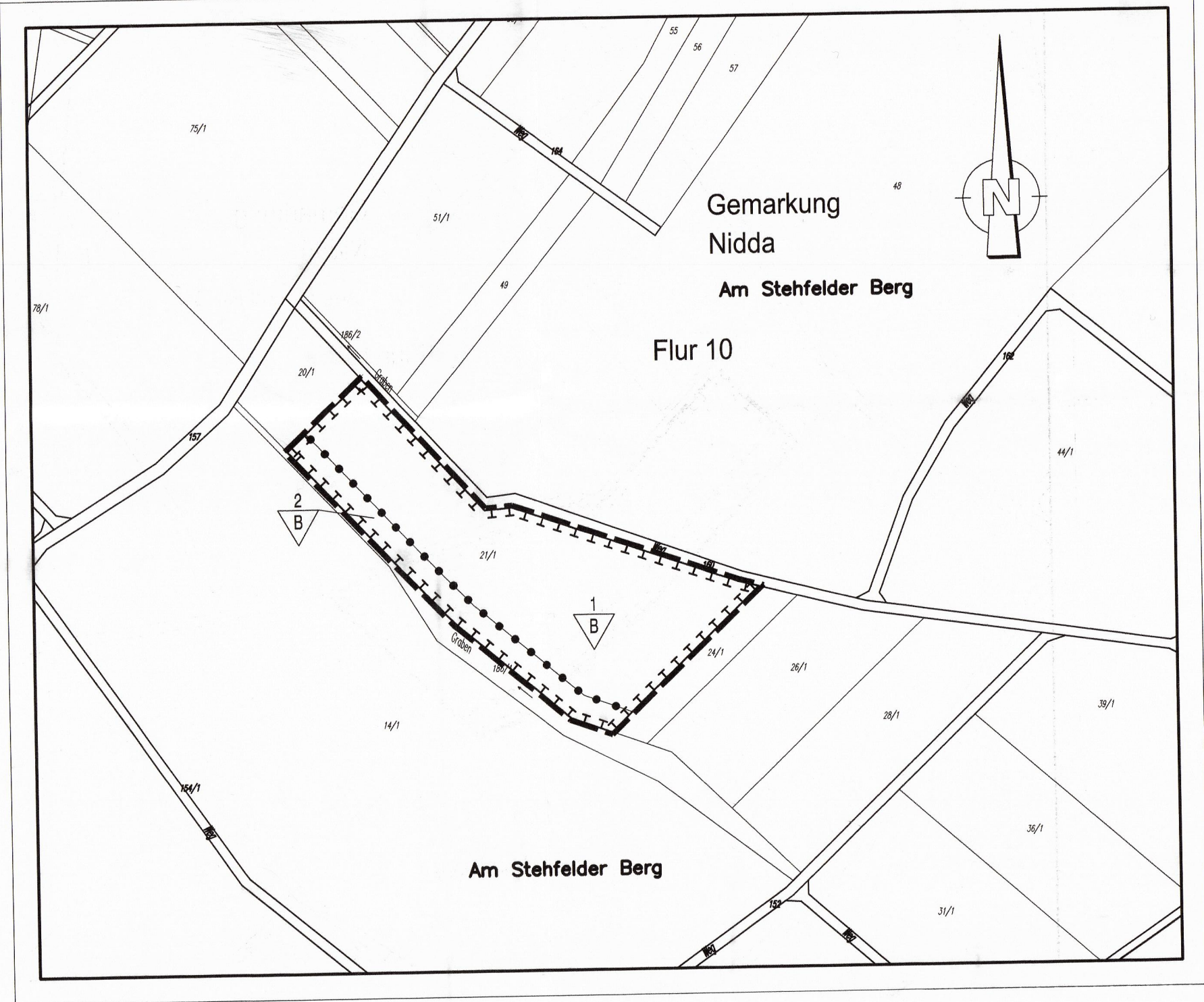




1. GELTUNGSBEREICH
M: 1:500



2. GELTUNGSBEREICH
M: 1:2000

PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
----	-----------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4	Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse § 16 u. 20 (1) BauNVO
- Bauweise § 9 (1) BauGB

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
----	---
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-----	---------------------------
- Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

---	Straßenverkehrsfläche
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
---	- Fußweg
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

---	Öffentliche Grünfläche
---	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

+	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen

---	Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Die Traufhöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes die Höhe von 8,50 m - bezogen auf das natürliche Gelände - überschreiten.
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in freistehenden Häusern maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen in der überbaubaren Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO
Südlich der Planstrasse B sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und andere in den Abstandflächen nach HBO zulässige Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.1 Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
4.2 Anfallendes Oberflächenwasser befähigter Flächen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in die seitlichen Vegetationsflächen abzulassen und zu versickern.
4.3 Der Dachflächenabfluss ist zu speichern und zu nutzen (z.B. Brauchwasserzisterne, Gartenbewässerung). Nicht gespeichertes und genutztes Oberflächenwasser ist zu versickern.
4.4 Die mit 1/8 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als artenreiche Wiese aus spontanem Aufwuchs oder kräutereicher Ansaat zu entwickeln. Die Fläche ist zweischichtig zu pflanzen. Der erste Schritt erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.
4.5 Die mit 2/8 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Hochstaudensaum zu entwickeln. Eine Ansaat unterbleibt. Die Fläche ist maximal einmal jährlich und mindestens alle vier Jahre nicht vor dem 15. August zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
5.1 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18201 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m²) gemäß Auswahlliste 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.
5.2 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. 10 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz/m²). Mit Planzeichen festgesetzte Flächen für Anpflanzungen können hiermit angerechnet werden. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
5.3 Je angelegene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbäum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
5.4 Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 1 zu entnehmen. Die Standorte der Baumpflanzungen können für Zuwegungen und Zufahrten verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.
5.5 Entlang der Bahnlinie sind im Abstand von 15 m zur Grenze des Bahnbetriebsgeländes ausschließlich Sträucher (ausgenommen stark rankende und kriechende Arten) und Bäume 1. Ordnung (ausgenommen Windbruch gefährdete Arten) zulässig.
5.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Auswahlliste 2 zu verwenden. Je m² ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.
5.7 Die mit Planzeichen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 3 zu entnehmen.

Auswahlliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 18-20 cm
Pinus cembra (Chempfer) (Chinesische Wildkirsche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus thuringiaca (Thüringische Mehlbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde in Sorten)
Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage

Auswahlliste 2:

Mindestqualität: 100-150 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blut-Hornie)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Traubeneiche (*Prunus padus*)
Heckeneiche (*Lonicera xylosteum*)
Plattenföhne (*Euonymus europaeus*)
Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Auswahlliste 3:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 14-16 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus pyramidalis (Wildbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Castanea sativa (Eskalanie)
Sorbus domestica (Epleierling)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Obstbäume auf stark wachsender Unterlage

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB/ § 80 (1) HBO

- Dachgestaltung
Zulässig sind geneigte Dächer. Flachdächer sind nur für Garagen und andere untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
Die Dachdeckung hat mit rotenbraunen Dachziegeln zu erfolgen.
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.
- Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung ist die Farbe Weiß oder helle Erdfarben zu verwenden.
- Einfriedigung
An der Bahnlinie gelegene Grundstücke sind bahnmäßig mit einer mindestens 1,50 m hohen Einfriedigung zu versehen. Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Flächen (Verkehrsräume).
Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen darauf einrichten, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Das Eisenbahnbetriebsgelände darf hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Die Einfriedigung ist vom Bauherren bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.
Grundstückseinfriedigungen sind als freiwachsende Hecken, Holzstaketten- oder hinterpflanzte Maschen- drahtzäune zulässig. Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes müssen Einzelaunungen einen vertikalen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einhalten. Sockel oder Stützmasten sind unzulässig.

Hinweise

- Hinweis des Denkmalschutzes:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologisches Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HbDG).
- Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises:
Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Stadt, Umweltamt Frankfurt, Der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdmüll, Bauschutt und Straßenaufbrüch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
- Bahnstreckengraben
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.
- Das Baugebiet liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und der Zone D (quantitative Schutzzone) des mit Verordnung vom 08.10.1992, StBz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen und in der Schutzzone II B der Wassergewinnungsanlage der OVG. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.
- Zum Schutz unlerfährlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesvermessungsamtes für die Stadt Nidda mit Stand Februar 2003 verwendet.

Nidda, den Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin
Stempel

VERFAHRENSVERMERKE

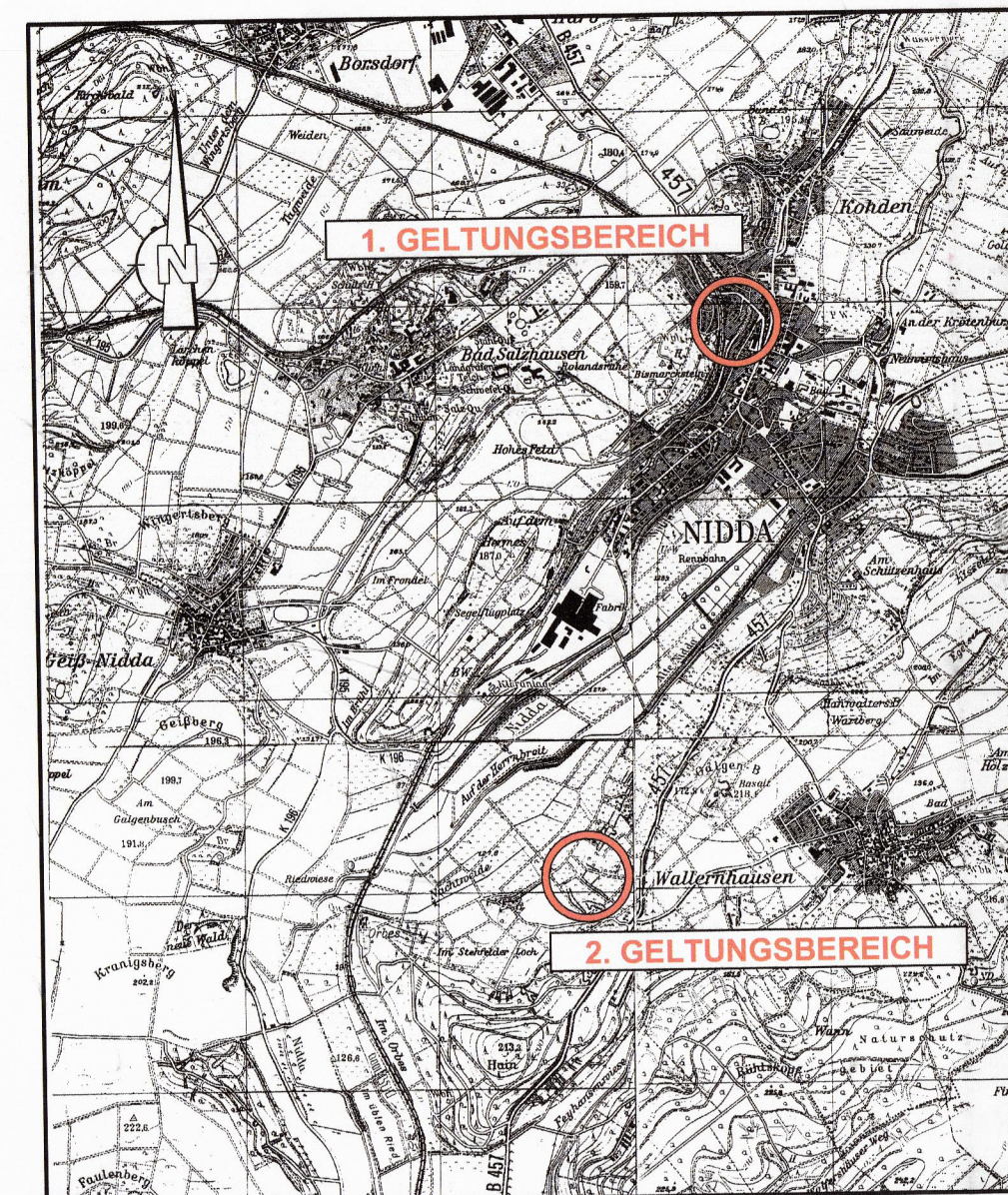
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 18.05.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.11.1999 im Kreis-Anzeiger Nr. 271.
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 18.05.1999 beschlossen (ortsüblich bekannt gemacht am 20.11.1999 im Kreis-Anzeiger Nr. 271) und in einer anschließenden öffentlichen Auslegung vom 22.11.1999 bis einschließlich 26.11.1999 (ortsüblich bekannt gemacht am 20.11.1999 im Kreis-Anzeiger Nr. 271) durchgeführt.
- BESCHLUSS ZUR 1. AUSLEGUNG
Am 18.05.1999 wurde der Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und seine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 25.11.1999 bis 30.12.1999. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.11.1999 im Kreis-Anzeiger Nr. 271 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungstzeit vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.
- BESCHLUSS ZUR 2. AUSLEGUNG
Am 14.12.2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die 2. Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 24.01.2005 bis 25.02.2005. Ort und Dauer der 2. Auslegung wurden am 15.01.2005 im Kreis-Anzeiger Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungstzeit vorgebracht werden können. Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.
- SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 12.07.2005 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Nidda, den 14. Sep. 2005 Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin
Stempel

5. INKRAFTTRETEN

Am 18.08.05 wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Kreis-Anzeiger Nr. 50 bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidda, den 14. Sep. 2005 Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeisterin
Stempel



ÜBERSICHT

Bebauungsplan mit integriertem naturschutzfachlichem Gutachten Nr. N.22 "Weimerweg" Nidda			
bearbeitet: Dipl.-Ing. B. Krauskopf Dipl.-Ing. M. Schäfer		Maststab: 1:500 / 1:2000	
gezeichnet: A. Jäschke		Datum: 21.07.2005	
geprüft: Dipl.-Ing. R. Wiesmann		Blatt Nr.: 1	
Index			
Plangrundlage: ALK-Daten des Landesvermessungsamtes von 2003			
Dipl.-Biol. K. Herber Dipl.-Ing. R. Wiesmann Tel. 06031-777 Fax 06031-7842 email: info@naturschutz.de		Auftraggeber: Fa. Th. Lupp Alois-Thums-Str. 1-3, 63667 Nidda	