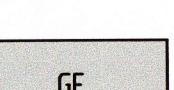


#### Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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

1.1 Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschäftsfächenzahl  
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.  
GFZ  
0,8

2.2 Grundflächenzahl  
GRZ mit Dezimalzahl,  
als Höchstmaß

z.B.  
GRZ  
0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse  
romische Ziffer,  
als Höchstmaß

z.B.  
II

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

0

3.2 Baugrenze



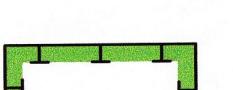
##### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen



##### 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)



Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme, z.B.  
A1

##### 6. Sonstige Planzeichen

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



#### 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

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil der Satzung und sind damit nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbaute Fläche einnimmt. Die Errichtung von Verkaufsflächen für den Handel mit Kraftfahrzeugen ist zulässig.
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

##### 1. Gestaltungsfestsetzungen

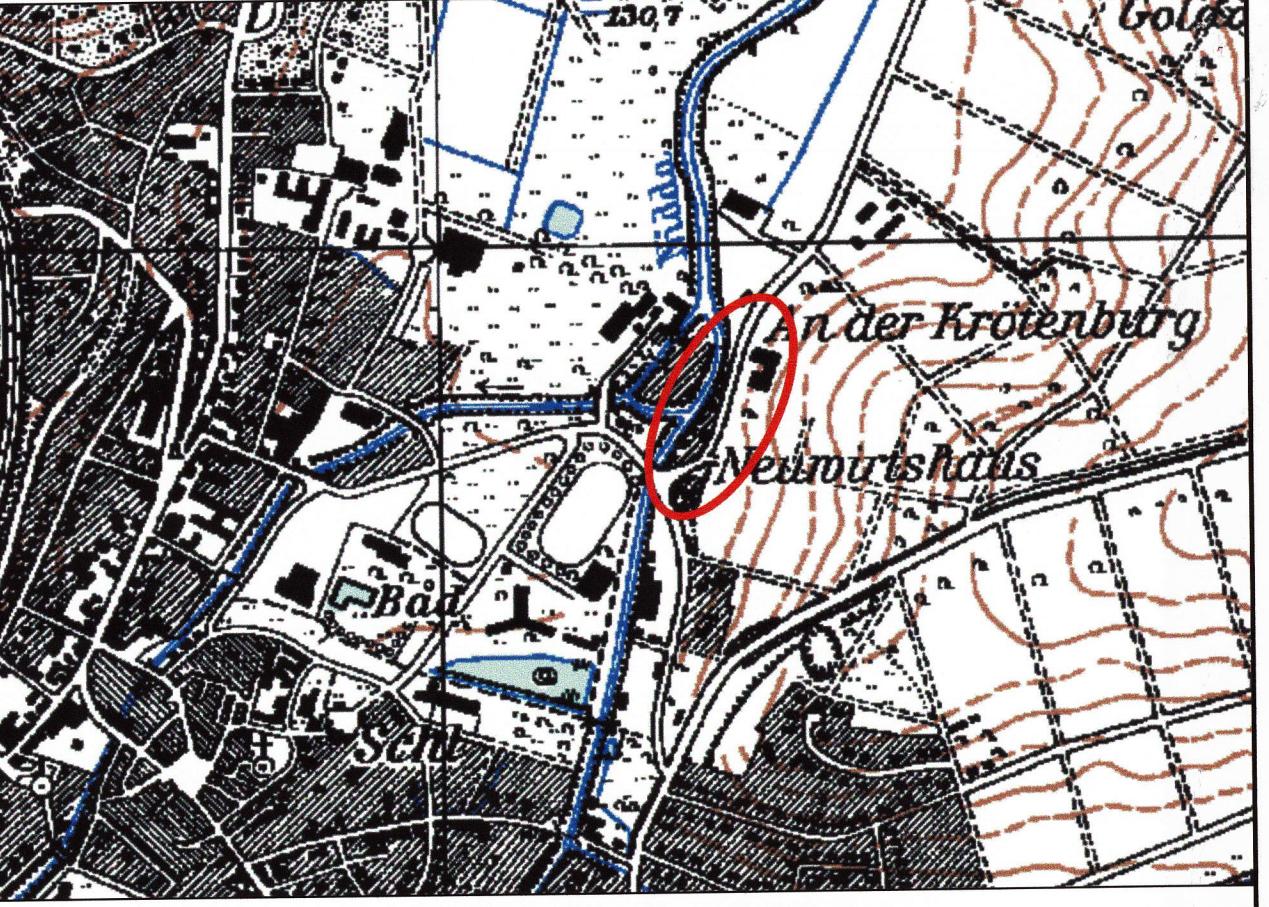
- Werbung  
Werbeanlagen sind ausschließlich für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser  
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen. Ausnahme: das Zisternenvolumen kann bei über 400m² großen Dachflächen auf 8m² begrenzt werden, wenn das gesammelte Wasser einer Wiederverwertung zugeführt werden kann. Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen.

#### III. 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 Abwasser-technischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
- Boden Denkmäler (§ 20 HDSchG)  
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben.
- Verkehrsrecht  
Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis von den von der L 3185 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Wasser- und Bodenschutz  
Das Plangebiet liegt in
  - den Schutzzonen IV und D des Heilquellschutzgebiets „Bad Salzhausen“ (VO 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836)
  - in der Zone I des Oberhessischen Heilquellschutzbezirks (VO vom 7.2.1929)
  - in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod (VO vom 23.3.1987, StAnz. 19/1987, S. 1112).
 Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- Einfriedungen  
Zäune sind ohne Sockel zu errichten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen um Kleintierwanderungen nicht zu unterbinden.

#### IV. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher (Artenauswahl)

Bäume	Sträucher
Hochstämme, heimische Obstbäume	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Ligustrum vulgare
Quercus cerris	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	- Feldahorn
	- Hartriegel
	- Kornelkirsche
	- Haselnuß
	- Weißdorn
	- Gemeine Liguster
	- Heckeneiche
	- Kreuzdorn
	- Faulbaum
	- Holunder



#### Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

—	Grundstücksgrenze	FL. 5	Bezeichnung der Flurnummer
—	Flurgrenze	70	Flurstücksnr.
—	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

#### Planunterlagen

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

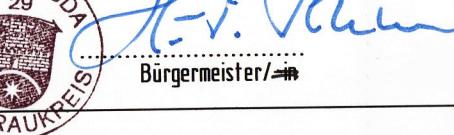
#### Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2013 gefasst.

  
Bürgermeister/-in

#### Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom vom 28.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2014.

  
Bürgermeister/-in

#### Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2014.

  
Bürgermeister/-in

#### Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 17.05.2014 in Kraft.

  
Bürgermeister/-in

#### BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA Wilhelm-Eckhardt-Platz 63667 Nidda

#### BEBAUUNGSPLAN Nr. N 24 A "EISENRIED" 1. Teilabschnitt

IN DER KERNSTADT NIDDA

OBJKT NR.	Wirksame Fassung	MASS-STAB
13/29		1:1000

BEARBEITUNGSSTAND: NOVEMBER 2013, Januar 2014, April 2014, Mai 2014

BEARBEITET: VO CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHEID 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de