

Stadt Nidda, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 27 „Unterhalb der Hohensteiner Straße“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Planzeichenverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 149), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen	
1.1.1 FL 1	Flummer
1.1.2 123	Polygonpunkt
1.1.3 168	Flurstücksnummer
1.1.4	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2 Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen	
1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)	
1.2.1.1 MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten. Die Ausnahmen des § 6(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechenden Nutzungen sind unzulässig.
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)	
1.2.2.1 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
1.2.2.2 0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.3 I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
1.2.2.4	Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. 1.2.5.4)
1.2.2.4.1 THmax	maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut) (im Falle von Putzdächern bezieht sich die max. Traufhöhe auf die tiefstliegende Traufkante)
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)	
1.2.3.1	Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
1.2.3.2 O	Offene Bauweise
1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)	
1.2.4.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.1.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)	
1.2.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Streubstwiese
1.2.5.2	Anpflanzung von Bäumen
1.2.5.3	Anpflanzung von Laubsträuchern (1 Symbol = 3 Sträucher)
1.2.5.4	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.2.6 Sonstige Planzeichen	
1.2.6.1	Baufreihaltzone gemäß § 23 HStrG
1.2.6.2	Bemaßung (m)
1.2.6.3	Bestehende Gebäude
1.2.6.4	Höhenbezugspunkt, vgl. 1.2.2.4 (Oberkante Kanaldeckel = 132,89 m üNN)
1.2.6.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.6.6	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9 BauGB / BauNVO
- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur außerhalb der Baufreihaltzone nach § 23 HStrG zulässig. Stellplätze, Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb der Baufreihaltzone nach § 23 HStrG zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Neu zu errichtende Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster) zu befestigen.
- 2.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)
- 2.2.2.1 **Streubstwiese:**
Auf der festgesetzten Fläche sind ergänzend mind. 6 hochstämmige Obstbäume regional bewährter Sorten zu pflanzen und mind. alle 3 Jahre zu pflegen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen (ab 01.06. und 01.09.). Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräumen, Düngung und Bodenbearbeitung sind unzulässig.
- 2.2.2.2 **Baumzeile:**
Entsprechend der Plandarstellung sind 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen (Winterlinde, Stieleiche). Mindest-Pflanzgröße: Hochstämme mit 12 cm Stammumfang. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
- 2.2.2.3 **Erdkeller:**
Der bestehende Erdkeller (Flst. 168) ist als potenzielles Fledermausquartier zu erhalten und zu entwickeln (vgl. Umweltbericht).
- 2.3 Gem. § 9(1)29 BauGB:
Bei Wohngebäuden ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzunehmen. Sofern vorhanden, sind ruhebedürftige Räume (wie z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) im Bereich der Emissionsquelle (L 3185) abgewandten Gebäudesite unterzubringen.
- 3 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- § 2(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:**
Für Wohngebäude gilt:
Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 48°. Generell zur Dachneigung zulässig sind nicht reflektierende Ziegel und Dachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbener Farbgebung. Solaranlagen sind generell zulässig.
- 3.1.2 **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten. Innerhalb der Baufreihaltzone nach § 23 HStrG sind Werbeanlagen (insb. Leuchtreklame) grundsätzlich unzulässig.
- 3.2 **Einfriedigungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzläune auszubilden. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauhecke zulässig. Gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind nur zur Straße „An der Krötenburg“ und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 3.3 **Grundstücksfreiflächen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechter Laubgehölzen zu bepflanzen. Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen sowie vorhandene Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
4. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 4.1 **Heilquellenschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV (qualitativ) und in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote des Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.
- 4.2 **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Bereich Kohden-Orbes-Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)
Der Zweckverband Oberhessischer Versorgungsbetriebe (ZOV) weist darauf hin, dass im Plangebiet (derzeitig) das Abwasser in Trennkanalisation abgeleitet wird; Überläufe von Zisternen, sowie die Abläufe der Dachentwässerung sind daher an den Regenwasserkanal anzuschließen.

- 4.4 **Bodendenkmäler:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeig- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DschG wird hingewiesen.
- 5 **HINWEISE**
- 5.1 **Stellplatzsatzung**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 **Bodenschutzgesetz**
Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises weist auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin:
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, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle 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 Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Okt. 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
- 5.3 **Kompensation**
Die notwendige, nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen und auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vom 14.12.2006. Die Verrechnung mit dem vorhandenen Ökopunktekonto durch vorlaufende Entwicklungsmaßnahmen erfolgt - in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde - hinsichtlich des Umfangs analog des Vollzuges des/der Eingriffes/ Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft; entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

6. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	13.12.2005
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger	29.04.2006
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger	29.04.2006
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt	02.05. bis 05.05.2006
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping): Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	24.01.2006
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt	29.04.2006 08.05. bis 09.06.2006
5. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	02.05.2006
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO	12.09.2006
Nidda, den 15.09.2006	
DS	Der Magistrat
	Bürgermeisterin

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Unterhalb der Hohensteiner Straße“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Nidda, 15.09.2006

DS

Der Magistrat
Bürgermeisterin

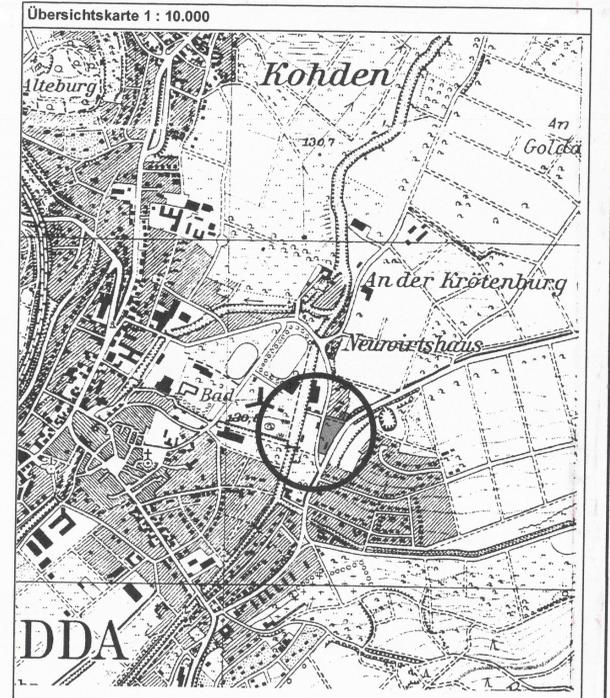
Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger 24.10.2006

Nidda, 17. Nov. 2006

DS

Der Magistrat
Bürgermeisterin



Stadt Nidda, Kernstadt

Bebauungsplan N 27
„Unterhalb der Hohensteiner Straße“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Lindenberg - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrueck@seifertplan.de

Datum: 01 / 2006
zul. überarb.: 09 / 2006
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: J. Benavides
in: PolyGis 8.5
geprüft: Plangröße (in cm)
ca. 105 x 50
Maßstab
1 : 500