

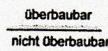
## 1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

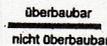


Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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



Baugrenze



Baulinie

1.3 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung - Fußweg



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

1.4 Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

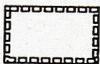


Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

1.5 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Fläche zur Begründung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit

## 2. Nachrichtliche Darstellungen



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmal)

## 3. Textliche Festsetzungen

3.1 Für die beiden Teilflächen des Mischgebiets wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten,  
Bordelle, bordellähnliche Einrichtungen und Wohnungsprostitution,  
Tankstellen,  
Gartenbaubetriebe.

3.2 Außerhalb der durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu 2 bauliche Anlagen zur barrierefreien Gebäudeerschließung mit jeweils maximal 5 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, sofern eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

3.3 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, nur an der Aussenseite der Gebäude, nur auf der Seite die dem vom Schlossensemble gebildeten Platz zugewandt ist und nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

3.4 Alle im Geltungsbereich dieser Satzung bisher gültigen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan Nr. N9 "Sanierungsgebiet Altstadt" werden aufgehoben.

## 4. Hinweise

### 4.1 Erdarbeiten

Im Bereich der Gesamtanlage sind jegliche Bodeneingriffe genehmigungspflichtig. Im Zuge von Bodeneingriffen ist ein vorläufiges archäologisches Gutachten gemäß § 18 (1) HDSchG erforderlich. Auf der Grundlage der Ergebnisse ergeht eine denkmalschutzrechtliche Entscheidung gemäß § 7 (1) und (2). Die Kosten der Untersuchungen sind vom Bauherrn zu tragen. Wenn bei sonstigen Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

### 4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

### 4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 22.06.2015 ist zu beachten.

### 4.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (StAnz.45/1992 S.2836) sowie in der Schutzzone IIIa des Schutzgebietes Kohden, Orbes, Rainrod (StAnz.19/87 S.1112). Die Ver- und Gebote der Verordnungen sind zu beachten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer sicher und vollständig aus der Schutzzone hinausgeleitet, ausreichend behandelt oder in zulässiger Weise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Der Geltungsbereich befindet sich weiterhin im Überschwemmungsgebiet der Nidda. Die Regelungen des § 78 (3) WHG sind zu beachten.

### 4.5 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

#### 4. Hinweise (Fortsetzung)

##### 4.6 Artenschutz

Bei Änderungen am Gebäude- und Baubestand sind die Regelungen des § 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese gilt insbesondere hinsichtlich Gebäudebrüter, Fledermäuse und Baumhöhlen bewohnende Tierarten.

##### 4.7 Denkmalschutz

Das Schloss Nidda, der Torbau, das ehemalige Wohnhaus des Landrichters, die Remisen, der Gefängnisbau sowie die umlaufende Schlossmauer sind als Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 2 (1) HDSchG sowie als konstituierende Bestandteile der Gesamtanlage Nidda im Sinne des § 2 (2) HDSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die an den geschützten Kulturdenkmälern erfolgen sollen (inklusive Werbeanlagen), sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

##### 4.8 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

#### 5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

#### 6. Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2015 im Kreis-Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 21.06.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung März 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 21.06.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Nidda hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.03.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Februar 2019 als Satzung beschlossen.

10. April 2019

Nidda, den

*Hans-Peter Sauer*

Bürgermeister



(Siegel)

Ausgefertigt

10. April 2019

Nidda, den

*Hans-Peter Sauer*

Bürgermeister



(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

15. April 2019

Nidda, den

*Hans-Peter Sauer*

Bürgermeister



(Siegel)

## Bauleitplanung der Stadt Nidda Bebauungsplan Nr. N 9.6 "Schloss" in der Kernstadt Nidda



### AUSFERTIGUNG

Planfassung: Februar 2019

Datum: 04.04.2019

Bearbeitung: A. Zettl

Geprüft: A. Zettl

GIS/CAD: B.Wasmus

Daten-  
grundlage: ALKIS - Stand 03/2015 (Hessische Verwaltung  
für Bodenmanagement und Geoinformation)

Planungsbüro Zettl

Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 40410-349

Planungsbüro **ZETTL**  
Raumplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

