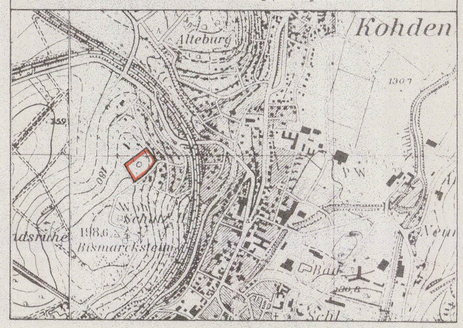
STADT NIDDA

BEBAUUNGSPLAN

IN DER KERNSTADT NIDDA
FÜR DAS GEBIET "AUF DER PLATTE"
1. Änderung

MASSTAB 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000 mit gepl. Baugebiet



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen öffentlichen Auslegung des Planes.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.02.2009 beschlossen.
DS Nidda, den 06. Nov. 2009
R. Becker
Erster Stadtrat

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2009 bis zum 17.07.2009.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 06.06.2009 beendet.
DS Nidda, den 06. Nov. 2009
R. Becker
Erster Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.10.2009 als Satzung beschlossen.
DS Nidda, den 06. Nov. 2009
R. Becker
Erster Stadtrat

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.10.2009
~~in der~~ im Kreisanzeiger
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
R. Becker
Erster Stadtrat

Bearbeitung:

Planungsbüro ZETTL
Südhang 30
35394 Gießen

Tel.: 0641 / 49410-349
Fax: 0641 / 49410-359

email: info@planungsbuero-zettl.de

Druckdatum: 21.10.2009

Vorhandene Gebäude	Art der baulichen Nutzung	überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	
WA1 I / 0,3 0,3 / o SD	ALLG. WOHNGEBIET			1-GESCHOSSIG	0,3	0,3		OFFEN	/	SD= SATTEL-DACH
WA2 I / 0,3 0,3 / **ao** SD	ALLG. WOHNGEBIET			1-GESCHOSSIG	0,3	0,3		abweichende offene Bauweise	/	SD= SATTEL-DACH

ZEICHENERKLÄRUNG:

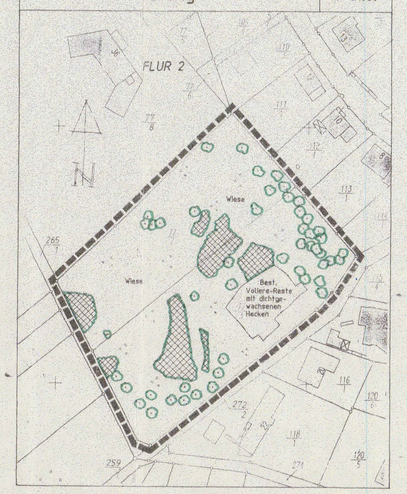
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Verbindliche Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- unverbindliche Grundstücksaufteilung
- private Verkehrsflächen

Grünflächen:

- gepl. private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- vorh. Sträucher (zwingend zu Erhalten)
- vorh. Baum (zwingend zu Erhalten)
- vorh. Baum bedingt zu Erhalten, siehe "textliche Festsetzung")
- ("Fläche" für das Anpflanzen von Einzelbäumen

Bestandskartierung

M= 1:1000



Planungsdarstellung

M= 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG ZUR BESTANDSKARTIERUNG U. PLANUNGSDARSTELLUNG

- vorh. großkronige Laubbäume
- vorh. Hecken aus Laubgehölzen
- vorh., zwingend zu erhaltende Hecke
- vorh., zwingend zu erhaltender Laubbaum
- vorh., bedingt zu erhaltender Laubbaum
- gepl. standortgerechter Laubbaum
- gepl. Hecken aus Laubgehölzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1a Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HBO
a) In Gebäudemitte darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) folgenden Wert nicht überschreiten (gemessen vom vorhandenen Gelände):

Tmax = 4,0 m (maximal 193,00 m ü. NN)

Bei gegliederten Gebäuden ist die Traufhöhe für jeden Gebäudeteil zu bestimmen. Gebäudevorsprünge, Erker usw. die weniger als 1,50 m vom Hauptgebäude vorspringen bleiben dabei unberücksichtigt.

b) Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 7,00 m betragen (maximal 196,00 m ü. NN).

1.1b Definition der abweichenden offenen Bauweise im Bereich WA 2 (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)
ao = abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf maximal 10m betragen. Der Mindestabstand zwischen Hauptfirst und rückwärtiger Baugrenze beträgt 6 m.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Schnittkante zwischen Außenwand und Außenseite der Dachhaut darf maximal 6,80 m über dem Dachgeschoßboden (Fertigboden) liegen. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.

1.3 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf dabei im Mittel maximal 3,00m und die Firsthöhe maximal 5,00m betragen.

1.4 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB
Eine Grenzbebauung mit Garagen ist nach den Vorgaben des § 6, Abs. 11 HBO zulässig.

1.5 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgärten (Fläche zwischen Gebäudeflucht und Straßengrenze) sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszugänge, Garagenzufahrten und die erforderlichen Stellplätze.

Pflanzliste für Bäume

A Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Spitzahorn	acer platanoides
Gemeine Esche	fraxinus excelsior
Winterlinde	tilia cordata
Sommer Linde	tilia platyphyllos
Feld Ulme	ulmus capinifolia
Silber- Pappel	Populus alba

B Bäume 2. Ordnung

Vogelkirsche	prunus avium
Hainbuche	carpinus betulus
Feldahorn	acer campestre
Grau- Erle	alnus incana
Birnbaum	pynus pyraster
Silber- Weide	salix alba
Bruch- Weide	salix fragilis
Speierling	sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	sorbus x intermedia
Elsbeere	sorbus torminalis

C Strassenbäume

Feld- Ahorn	acer campestre
Hainbuche	carpinus betulus
Schwedische Mehlbeere	sorbus x intermedia

Pflanzliste für Sträucher

D Sträucher 1. Ordnung

Kornelkirsche	cornus mas
Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Liguster	ligustrum vulgare
Haselnuß	corylus avellana
Sal- Weide	salix caprea
Purpur- Weide	salix purpurea
Korb- Weide	salix viminalis
Pfaffenhütchen	staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	viburnum lantana
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Zweigriffliger Weißdorn	crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	crataegus monogyna
Traubenkirsche	prunus padus
Echter Kreuzdorn	rhamnus catharticа

E Sträucher 2. Ordnung

Gewöhnliche Felsenbirne	amelanchier lamarckii
Rote Heckenkirsche	onicera xylosteum
Berberitze	berberis vulgaris
Blasenstrauch	colutea arborescens
Besen- Ginster	cytisus scoparius
Schlehe	prunus spinosa
Rauhblättrige Rose	rosa jundzillii
Wein- Rose	rosa rubiginosa
Apfel- Rose	rosa villosa
Weide	salix aurita

F Kleinsträucher

Kronwicke	coronilla emerus
Schwarzer Ginster	cytisus nigricans
Blaue Heckenkirsche	lonicera caerulea
Schwarze Heckenkirsche	lonicera nigra
Zwerg- Kirsche	prunus fruticosa
Felsen- Johannisbeere	ribes petraeum
Essig- Rose	rosa gallica
Bibernell- Rose	rosa pimpinellifolia
Rosmarin- Weide	salix rosmarinifolia

1.6 Baumpflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.7 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Mindestens 20 % der Aussenfassadenlänge der zu errichtenden Gebäude sind mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

Glycine	wisteria sinensis
Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Weinrebe	vitis sp.
Kletterhortensie	hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	lonicera sp.
Alpen-Waldrebe	clematis alpina
Schmiegknoterich	polygonum aubertii

Kletterrosen in verschiedenen Arten

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 3 HBO
a) Bei Gebäuden ist eine Oberflächenwassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen in einer Größe von mindestens 20 Litern pro qm projizierte Dachfläche herzustellen. Der Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Mengeneinrichtung vorzusehen.
Die Zisternengröße und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

b) Nicht als Brauchwasser genutztes oder nutzbares Oberflächenwasser von Dach- oder sonstigen befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist gem. Nr. 1.10 zu versickern soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage eines Gutachtens nachzuweisen. Grundlage für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist das ATV Arbeitsblatt A 138.

c) Auf den Grundstücken sind Rückhalteanlagen für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser vorzusehen. Die Größe der Rückhalteanlagen und die Abgabenmenge ist im Zuge der Erstellung eines Kanalentwurfes mit der zuständigen Behörde verbindlich festzulegen. Jedem Bauantrag ist ein prüffähiger Nachweis über die Rückhalteanlage beizulegen.

1.9 Verwendung schadstoffarmer Heizungsanlagen nach § 9, Abs. 1 (23) BauGB in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 2 HBO
Im Baugebiet dürfen nur Niedrigenergie - Häuser errichtet werden. Die ihren Energiebedarf weitgehend über Solaranlagen decken, ist dies nicht zu 100 % möglich, darf für die Erzeugung der Restenergie nur Erdgas verwendet werden. Die Verwendung sonstiger Brennstoffe in fester oder flüssiger Form sind somit ausgeschlossen.

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB
Es darf nur Oberflächenwasser von weitgehend unverschmutzten Flächen (Dächern, Terrassen usw.) versickert werden. Voraussetzung ist, daß eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser besteht. Dies ist in jedem Einzelfall zu prüfen.
Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Reinigungswirkung das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage zu versickern. Als Anlagenart sind Mulden – Rigolenversickerungen vorzusehen. Einer Schachtversickerung wird von Seiten des Umweltamtes nicht zugestimmt.
Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind in dem ATV Arbeitsblatt A 138 enthalten.

Das von Strassen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenzone bei günstigen Standortverhältnissen zu versickern. Günstige Verhältnisse liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und / oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach von 30° bis 45° Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Gauben bzw. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Längen 2/3 der Gesamtgebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87, 1 (1) HBO
Die Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 10 HBO

a) Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante der Straße nicht überschreiten und müssen sich ohne Absatze dem Straßenverlauf anpassen.

b) Einfriedigungen zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen senkrechten Holzlatten (Breite der Holzlatten maximal 5 cm, Abstand mindestens 3 cm) oder Maschendraht zu errichten. Dabei muß die Unterkante des Zaunes mindestens 15 cm über dem Erdreich liegen. Durchgehende Fundamente sind nicht zulässig.

c) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur aus natürliche Heckenbepflanzung (wie z.B. Rotdorn) errichtet werden. Die Höhe der Hecken ist auf 1,20 m begrenzt.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Vorgarten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten (Fläche zwischen Straße und Gebäude ohne Zuwege) sowie mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Neben den Dachflächen dürfen maximal 6 % der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, darf hierfür nur Schotterrasen oder Rasenkammersteine verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene, standortgerechte Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gesatt der jeweiligen Pflanze zu sehen.

c) Die mit dem Planzeichen "Vorhandene Bäume (zwingend zu erhaltende) dargestellten Bäume sind in jedem Fall zu erhalten. Bei diesen Bäumen darf nur ein fachgerechter Schnitt erfolgen.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettteile entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65202 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalspflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

3.2 Sofern eine zentrale Versickerung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises erforderlich.
Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,60m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

3.3 Das Baugebiet liegt in der Zone D (quantitative Schutzzone) bzw. IV (qualitative Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2826, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen und in der Schutzzone III A der mit Verordnung vom 23.03.1987 (StAnz. 19/87 S. 1112) Wasserschutzzone der Wassergewinnungsanlage der OVAG.
Ein absoluter Schutz der Heilquellen und der Wassergewinnungsanlage mögl. während der Erschließung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

3.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß. Eine dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.

3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend der Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

4. Hinweise

4.1 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 (II 7 -/3e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.
Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu berücksichtigen."

4.2 Für den Straßenbau sind die Vorgaben der "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)" einzuhalten.