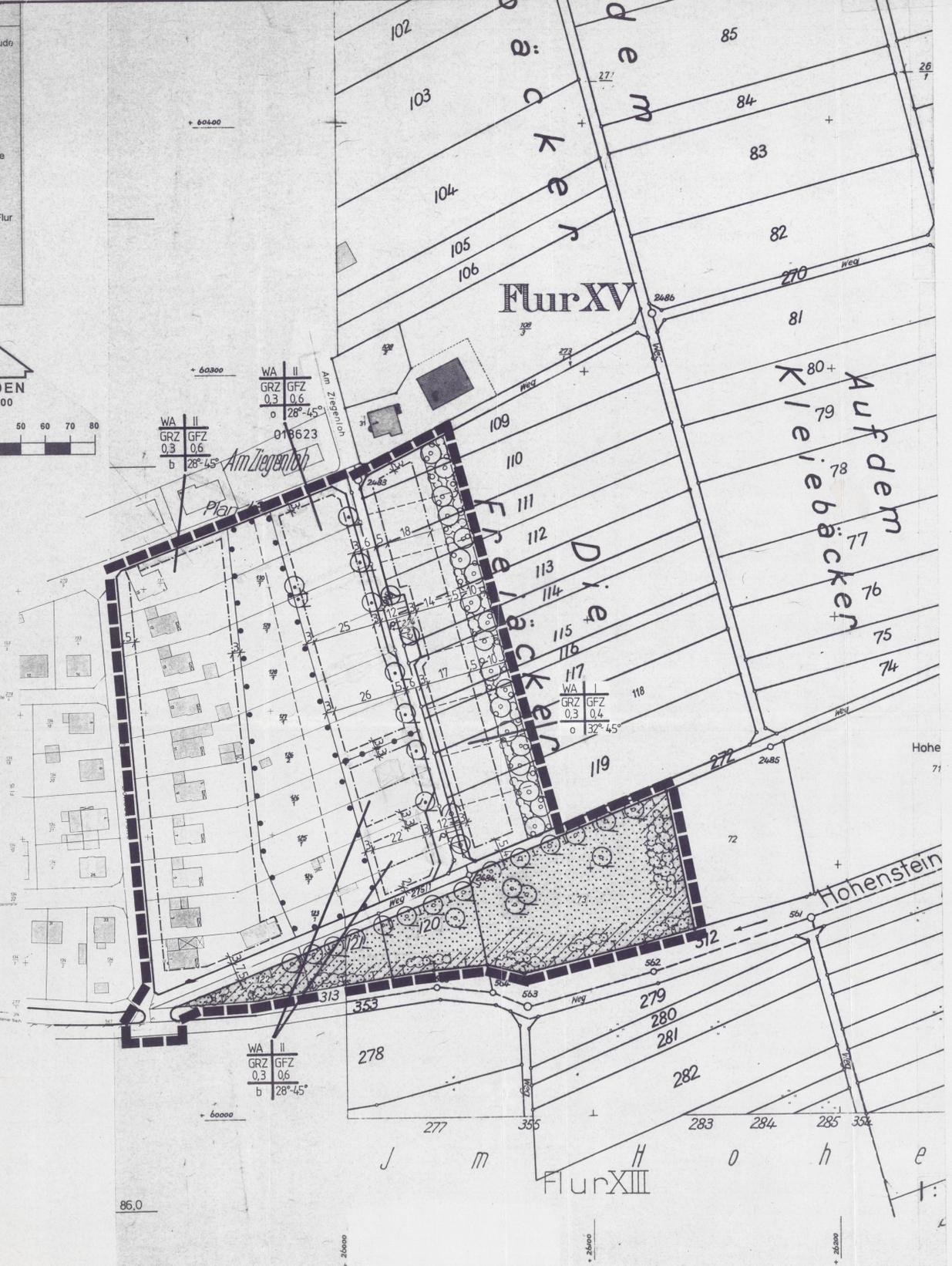


BESTAND : GEBÄUDE; GRENZEN; SONSTIGES	
	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücksnummer
	Wiese
	Garten



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Raumnutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Plans geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- b Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2.1)
- 28°-45° Zulässige Dachneigung
- 32°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- Extensives Grünland
- Grünlandbrache
- Zu erhaltende Obstbäume
- Anzupflanzende Obstbäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

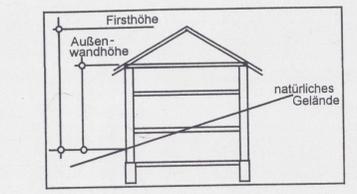
1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Unverbindliche Grundstücksgrenzen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO
 - 2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 22 (4) BauNVO
 - 2.2.1 Im Bereich, für den die besondere Bauweise festgesetzt ist, ist die Errichtung von Bauwerken auf jeweils einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 - 2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - 2.3.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
 - 2.3.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
 - 2.3.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
 - 2.3.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
 - 2.3.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

- 2.3.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die auf den Flurstücken 121 und 122 festgesetzten Maßnahmen.
- 2.3.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Ackerfläche (Fl. 15, Flst. 73, 120, 121 u. 122) ist in extensives Grünland umzuwandeln. Entlang des Weges (Flst. 275/1) sind in lockerer Anordnung Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen. Die Feldgehölzinseln sind nicht mit Richtschnur, sondern unregelmäßig und mit größeren, rändlichen Lücken (ca. 2-3 m) zu pflanzen. Den Pflanzungen ist ein 3-5 m breiter Krautsaum vorzulagern. Entlang des Hohensteiner Baches ist der Krautsaum in 10 m Breite anzulegen.
- 2.3.9 Pflegemaßnahmen
1. Die Pflanzflächen sind in den ersten drei Jahren durch regelmäßiges Freischneiden zu pflegen.
2. Zweischürige Mahd der Streuobst- und Extensivwiesen.
3. Keine Düngung, kein Einsatz von Bioziden.
4. Kronenerziehungsschnitt in den ersten fünf Jahren.
5. Regelmäßiger Pflegeschnitt.
6. Nachpflanzen von Obstbäumen in den ersten beiden Jahren, falls erforderlich.
- 2.4 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.5 Gem. § 18 BauNVO
2.5.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m, bei eingeschossiger Bauweise max. 4,50 m betragen, gemessen von natürlichem Geländeschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock (Drempel) von max. 1,00 m zulässig.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- 3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 4. HINWEIS
4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
4.3 Solaranlagen sind zulässig.
4.4 Das Planungsgebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhess. Versorgungsbetriebe AG (OVAG), im Gewinnungsgebiet Kolden-Orbes-Rainrod, sowie in der Zone IV (qualitativer Schutz) und D (quantitativer Schutz) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:	Birnen:
Altschäpfer Mostapfel	Blumenbachs Butterbirne
Ananas-Renette	Diels Butterbirne
Baumann Renette	Gute Graue
Boikenapfel	Gute Luise von Avianches
Champagner Renette	Hofratsbirne
Danziger Kantapfel	Köstliche von Chameau
Gellammer Kardinal	Madam Bote
Jakob Lebel	Pastorenbirne
Kanada Renette	Mollenbusch
Landsberger Renette	Weißer Winterbirne
Renette von Zuccalmaglio	
Rheinischer Bohnapfel	Pflaumen/Zwetschgen:
Roter Eisrapfel	Große grüne Reineclaude
Schafsnase	Hauszwetschge
Schöner von Boskoop	Erieger Frühzwetschge
Winter-Goldpamäne	Mirabell von Ranch
- Kirschen:
 - Große schwarze Knorpelkirsche
 - Laubmannskirsche
 - Schattenmorelle

- 5.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

- 5.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose

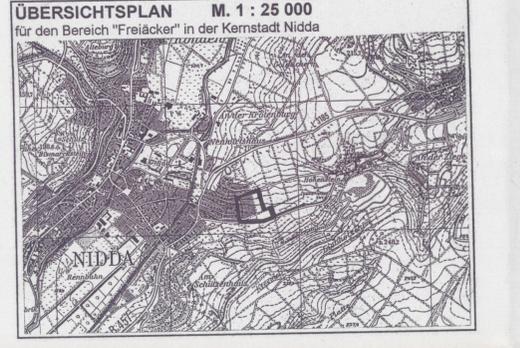
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbbeide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelängerjeliaber
Parthenocissus tr. "Veitchii"	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Weinrebe

Spalierobst

Weiteraukreis
Außenstelle Büdingen
29. Jan. 1999
Kreishauptamt
Reg. Sachbearb.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02.06.1992.
Bürgermeisterin: 1. Stadtrat:

OFFENLEGUNG
Nach Planungsbereich der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 04.06.1996 bis 08.07.1996 öffentl. ausgesetzt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 24.05.1996 vollendet.
Bürgermeisterin: 1. Stadtrat:

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Bürgermeisterin: 1. Stadtrat:

ernannt wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung des Bebauungsplanes Ab schnitt/Ablichtung des Bebauungsplanes (genau Bezeichnung des Bebauungsplans) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird erteilt von der zuständigen Behörde.
erteilt: 23. Januar 1998
Der Magistrat der Stadt Nidda

STADT NIDDA
STADTTEIL NIDDA
BEBAUUNGSPLAN
"FREIÄCKER"
PLANUNGSSTAND: Sept. 1995, Mai 1996, August 1996, Juni 1997
PLANUNGSBÜRO DAMM
35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Büdingen, 25.11.1996
Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Im Auftrag
 (Zimmer)