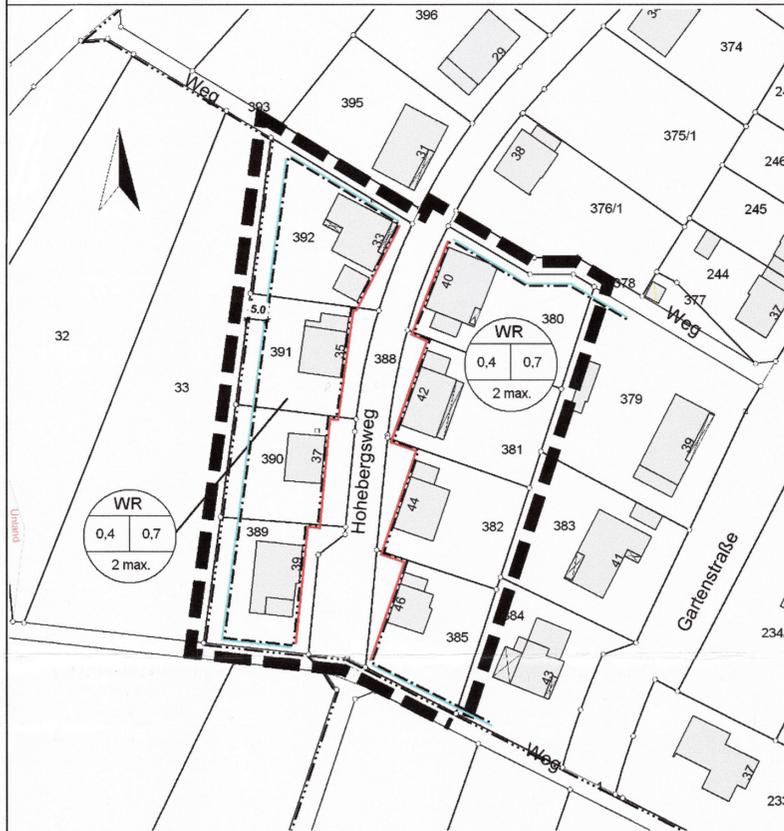




# Stadt Nidda, Stt. Ober-Lais

## BEBAUUNGSPLAN OL 2.1 „AM HELLBERG II“

### 1. ÄNDERUNG



#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGB-NatSchG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

#### 1 Zeichenerklärung

##### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### 1.2 Planzeichen

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
  - 1.2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (\*)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
  - 1.2.2.1 Grundflächenzahl (\*)
  - 1.2.2.2 Geschossflächenzahl (\*)
  - 1.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse, maximal (\*)

##### 1.2.3 Baulinie, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 Baulinie (\*)
- 1.2.3.2 Baugrenze (\*)
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche

##### 1.3 Sonstige Planzeichen

- 1.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

(\*) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan informell übernommen (kein Rechtscharakter)!

#### 2 Textliche Festsetzungen

##### 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1.1 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO: Je Grundstück ist maximal ein Doppelstellplatz bzw. ein Doppelcarport sowie eine Nebenanlage zur Unterbringung von Mülltonnen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baulinie/ Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

##### 3 HINWEISE

- 3.1 **Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

- 3.2 **Altlasten:** Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

- 3.3 **Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen:** Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft zu sichern. Ggfs. sind Sicherheitsabstände gemäß den einschlägigen Regelwerken bzw. diesbezüglichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachstellen einzuhalten.

- 3.4 **Artenschutz:** Der Stadt Nidda liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

- 3.5 **Umgang mit Niederschlagswasser:** Nach § 37(4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und die Nutzung von Dachwässern von Carports werden ausdrücklich empfohlen.

Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) ändert mit Erlangung der Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hellberg II“.

Alle sonstigen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und in vollem Umfang gültig!

#### 4. Vermerke

##### A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 04.10.2011
  - Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 28.01.2012
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
  - Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 28.01.2012
  - Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 06.02. bis 06.03.2012
  - Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange“ 30.01.2012
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 24.04.2012

Nidda, den 27.04.2012

Siegel  
  
 Bürgermeister

##### B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan OL 2.1 „Am Hellberg II“, 1. Änderung im Stadtteil Ober-Lais, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Nidda, den 02.05.2012

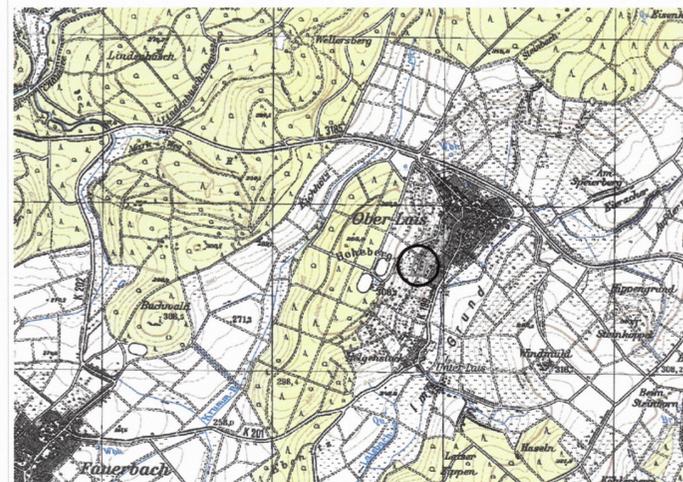
Siegel  
  
 Bürgermeister

- Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 05.05.2012

Nidda, den 07.05.2012

Siegel  
  
 Bürgermeister

#### Übersichtskarte 1 : 25.000



### Bebauungsplan OL 2.1 „Am Hellberg II“ 1.ÄNDERUNG

- SATZUNG -



Stadt Nidda, Stt. Ober-Lais

Kataster: Stadt Nidda	Format (in cm) 60 / 60	Maßstab 1 : 1.000
Stand :	gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück
		Datum: 12 /2011 03 /2012

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
 35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-21 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrueck@seifertplan.de

