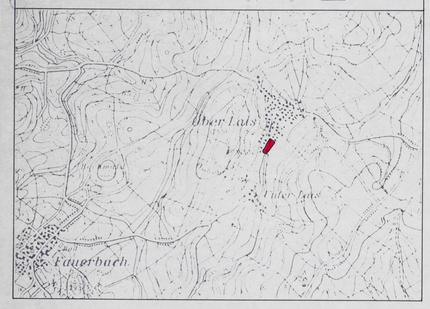
STADT NIDDA
Wetteraukreis

BEBAUUNGSPLAN NR. OL6

IM STADTTEIL OBER - LAIS
FÜR DAS GEBIET "Im grossen Garten"

MASSTAB 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000 mit gepl. Baugebiet



INGENIEURBÜRO M. BUHLE

Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung	Überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	Dachform
WA | II 0,33 | 0,66 SD | 0	ALLG. WOHNGEBIET			2-GESCHOSSIG	0,33	0,66	%	OFFEN		SATTEL-DACH
WA | I 0,33 | 0,33 SD | 0	ALLG. WOHNGEBIET			1-GESCHOSSIG	0,33	0,33	%	OFFEN		SATTEL-DACH
MD | II 0,4 | 0,8 / | 0	DORFGEBIET			2-GESCHOSSIG	0,4	0,8	%	OFFEN		%

Übersichtsplan M=1:10.000

Zeichenerklärung:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- nichtbebaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Wasserfläche
- unverbindliche Grundstückseinteilung

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Radweg-

Grünflächen:

öffentliche Grünflächen

- gepl. öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste -Parkanlage-
- Wiesenweg

private Grünflächen

- gepl.private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste

Bepflanzung:

- gepl. Baum
- gepl. Strauchgruppen
- vorh. Baum
- vorh. Strauchgruppen
- Ortsbildprägender Baum Unbedingt zu erhalten
- vorh. Nadelbaum

RECHTSGRUNDLAGEN

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

1. BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. HBO in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. II 361-97, 655)
3. Der jeweils gültigen Gemeindeordnung
4. Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bodenordnungsverfahren: /

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. — Büdingen, den 24.03.2000

Der Landrat des Wetteraukreises – Katasteramt –
In Auftrag: ...

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.06.1997 beschlossen. — Nidda, den ... 1. Stadtrat

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.1999 bis einschließlich 10.03.1999 öffentlich gelegt. — Nidda, den 10.03.2000 — Die Bürgermeisterin

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist durch die Bürgerversammlung am 30.07.1997 erfolgt. — Nidda, den 30.07.1997 — Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 23.05.2000 als Satzung beschlossen. — Nidda, den 23.05.2000 — 1. Stadtrat

Genehmigungs- bzw. Anzeigevermerk des Regierungspräsidenten

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der erfolgten Bekanntmachung im KA Nr. 293 am 16.12.2000 rechtsverbindlich hierauffgetreten. — Nidda, den 16.12.2000 — Die Bürgermeisterin

bearbeitet: Nidda, den 02.06.98 — i.A. ...
Bearbeiter

Planungsstand
Geändert
Geändert
Geändert
Geändert
Geändert
Geändert

INGENIEURBÜRO M. BUHLE
Diplomingenieur BWK — 63667 Nidda
Am Heiligen Kreuz 10 · Tel.: 06043/96000 · Fax: 06043/960033

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

bei eingeschossiger Bebauung : T_{max} = 4,50 m
bei zweigeschossiger Bebauung: T_{max} = 6,50 m

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.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachaußenfläche darf

bei eingeschossiger Bebauung : maximal 1,00 m
bei zweigeschossiger Bebauung: maximal 0,40 m

über dem Dachgeschoßboden (Rohboden) liegen.

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 6,00m betragen.

1.4 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB

a) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

b) 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 Vorgarten (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 Sträucher

Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Liguster	ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus
Felsenbirne	amelanchier lamarckii
Hasel	corylus avellana
Salweide	salix caprea
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Roter Holunder	sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Himbeere	rubus idaeus
Rote Heckenkirsche	onicera xylosteum
Gemeiner Weißdorn	crataegus monogyna
Hundsrose	rosa canina

Pflanzliste für Bäume

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Feldahorn	acer campestre
Spitzahorn	acer platanoides
Birke	betula pendula
Esche	fraxinus excelsior
Stieleiche	quercus robur
Traubeneiche	quercus petraea
Vogelkirsche	prunus avium
Hainbuche	carpinus betulus
Winterlinde	tilia cordata
Eberesche	sorbus aucuparia

Besonders geeignet sind auch Obstbäume. Die vorstehenden Pflanzlisten sind als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in den Listen enthaltenen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern ist zulässig.

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 über zu errichtenden Gebäude sollen mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 2m betragen.

Glycine	wisteria sinensis
Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Weinrebe	vitis sp.
Kletterhortensie	hydrangea petidaris
Heckenkirsche	lonicera sp.
Alpen Waldrebe	clematis alpina
Kletterrosen in verschiedenen Arten	

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 3 HBO
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist eine Oberflächenwassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen in einer Größe von mindestens 20 Litern pro qm angeschlossener Dachfläche herzustellen. Der Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Mulbeinrichtung vorzusehen.

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 38° 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 Nachbargrundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen senkrechten Holzlatten (Breite der Holzlatten maximal 6 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.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs.1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Auf Grundstücken mit mindestens 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, hat jeweils weitere 100 m² Grundstücksfläche ein weiterer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens 1 Strauch gem. der Pflanzliste zu pflanzen.

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

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen 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 5 % der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, darf hierfür nur Schotterrasen 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 Grunordnerische 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 Gesamt der jeweiligen Pflanze zu sehen.

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 Denkmalspflege Hessen, Schloß Biebrich/Südflügel, 65203 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 Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demgemeinen verwertet werden, bei dem es anfällt.
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 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 nach §19 HAltlastG der Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

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.