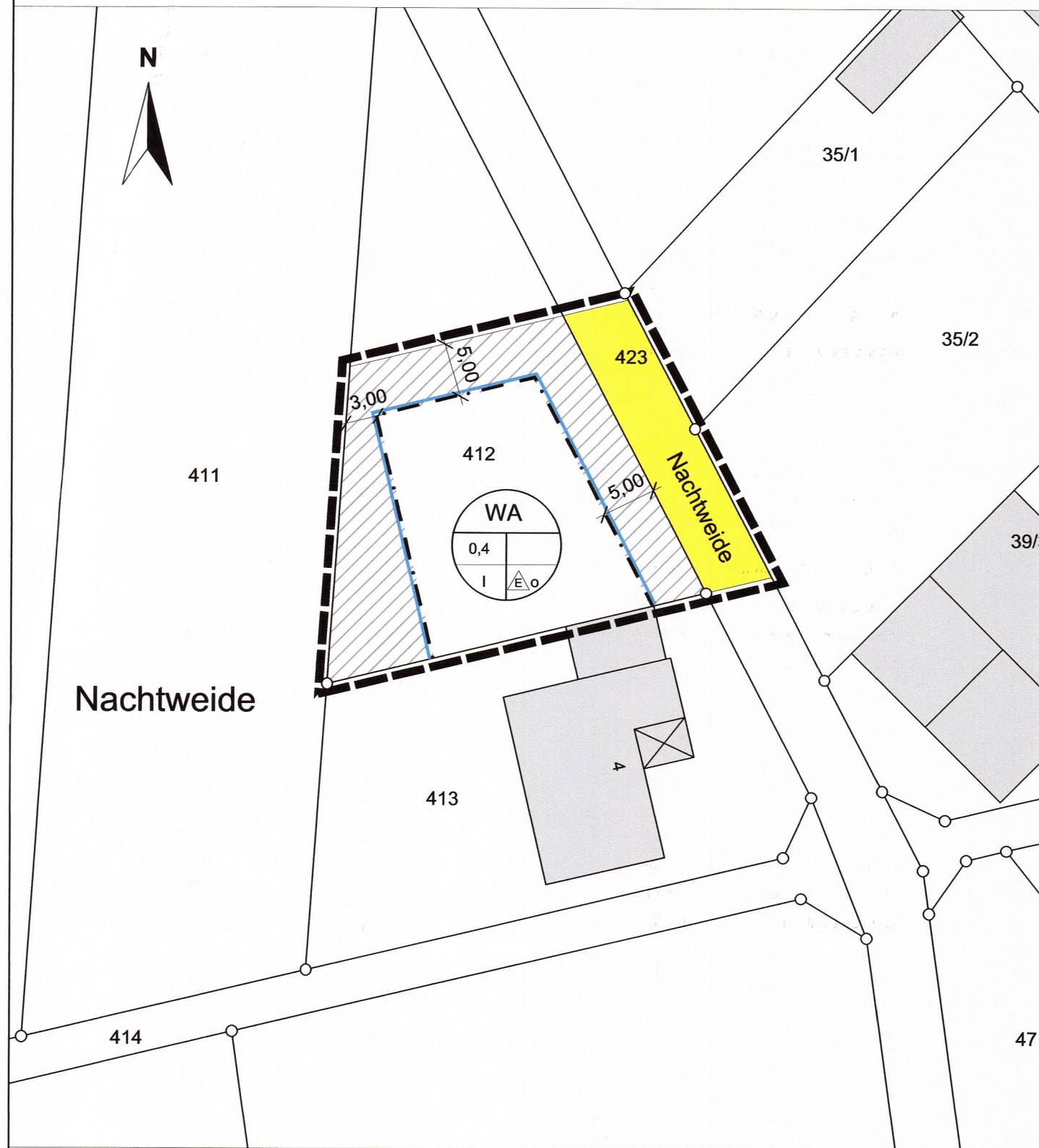




Stadt Nidda, Stt. Ober-Lais Bebauungsplan Nr. OL 8 „Nachtweide“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichen- verordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 1
1.1.2 413
1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- 1.2.1.1 WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechenden Nutzungen sind unzulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.2.2.1 0,4
Grundflächenzahl
1.2.2.2 I
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- 1.2.3.1 o
offene Bauweise
1.2.3.2 E
nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (einschließlich Entwässerungsgraben, vgl. Fests. 2.1.2.1)

1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 5,0m
Bemaßung
1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 2.1.1 Gem.§9 (1) 4 BauGB i. V.m. § 12 (6) BauNVO:
Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche am östlichen Geltungsbereichsrand, parallel des Erschließungsweges "Nachtweide" (Flst. 423), sind maximal zwei Stellplätze zulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
2.1.2.1 Die vorhandene, straßenparallele Grabenstruktur ist Bestandteil der öffentlichen Wegeparzelle (Flst. 423) und bleibt im Grundsatz erhalten. Die Kfz-mäßige Zuwegung auf das private Baugrundstück erfolgt mittels Überbrückung; die diesbezüglichen Einzelheiten werden in einem städtebaulichen bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Nidda und dem Grundstückseigentümer geregelt.
- 2.1.2.2 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.1.2.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß den nachstehenden Artenlisten zu verwenden:

Mittelgroße und große heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	Juglans regia	Walnussbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Wild-, Vogelkirsche
Betula pendula	Weißbirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Quercus robur	Stieleiche
Castanea sativa	Echte Kastanie	Salix rubens	Fahlweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleine bis schwach mittelgroße heimische Laubbäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix caprea	Salweide
Acer mosessulanum	Felsen-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraister	Wildbirne, Holzbirne		Winterlinde

In Hessen heimische, für die Eingrünung geeignete Sträucher			
Berberis vulgaris	Berberitze	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Heckenrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffelig, Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pflaumenhütchen	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster		

- 2.1.2.4 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3)BauGB:
Der Kompensationsbedarf wurde hilfsweise unter Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) ermittelt. Danach ergibt sich, unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen, für den vorliegenden Bebauungsplan ein verbleibender Kompensationsbedarf von 19.242 Biotopwertpunkte (BWP).
Dieser Bedarf in Höhe von 19.242 BWP wird durch externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flsts. 124 in der Flur 6 der Gemarkung Ober-Lais vollständig ausgeglichen (Entbuschung und nachfolgend Entwicklung mageres Grünland/ Mager-rasen).
Umfang und Details der Maßnahme werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grund-stückseigentümer und der Stadt Nidda festgelegt.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO:
Dachform, Dachneigung und eindeckung
Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach). Zur Eindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO: *Einfriedigungen*
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Bei Einfriedigungen mit Drahtgeflecht ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten. Sockelmauern sind nur straßenseitig zulässig.
- 2.2.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO: *Grundstücksfreiflächen*
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standort-gerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
Die planzeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen kann zur An-rechnung gebracht werden.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 3.1 *Verwertung von Niederschlagswasser:*
Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen- stehen (§ 55 (2) WHG).
- 3.2 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellen- schutzgebietes; die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.
- 3.3 *Stellplatzverordnung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 *Denkmalschutz:*
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stein- setzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG wird hingewiesen.
- 3.5 *Artenschutz:*
Der Stadt Nidda liegen für das Plangebiet keine Erkenntniss 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 nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März August) durchzuführen.

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 12.01.2016
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 19.03.2016
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 19.03.2016
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 21.03. bis 08.04.2016
Anschreiben vom: 18.03.2016
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 25.06.2016
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 04.07. bis 12.08.2016
Anschreiben vom: 24.06.2016
4. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 13.09.2016

Nidda, 16.09.2016



DS

Karl-Peter Klein
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan Nr. OL 8 „Nachtweide“ im Stadtteil Ober-Lais, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausfertigt

Nidda, 16.09.2016



DS

Karl-Peter Klein
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“:

17.09.2016

Nidda, 19.09.2016



DS

Karl-Peter Klein
Bürgermeister



Stadt Nidda, Stt. Ober-Lais

NICHT ZUFRIEDEN
→ IN VERFAHRENSSAUF

Bebauungsplan Nr. OL 8 "Nachtweide"

FÜR EIN WKS!

