



**Bebauungsplan  
Nr. OS 10**

**„Friedensstraße 3 – 5A“**

**im Stadtteil Ober-Schmitten**

**LEGENDE**

- MI** Mischgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II** max. Zahl d. Vollgeschosse
- O** offene Bauweise
- Baugrenze
- ↔ Hauptfirstrichtung
- ▨ Straßenverkehrsfläche
- ▩ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
- ⚡ Versorgungsanlage für Elektrizität (Trafo)
- St/Ga Flächen für Stellplätze und Garagen
- Geh-, Fahr-, Leitungsrecht für Anwohner im Geltungsbereich
- ☁ zu erhaltende Sträucher
- ◇-◇<sup>R</sup> Regenwasserkanal, vorh.
- Vorschlag Grundstücksgrenze

0 10 20 m  
Maßstab 1:500



**VERFAHRENSVERMERKE**

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2008  
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger 14.02.2009
2. **öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2009  
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 14.02.2009  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 23.02.2009 bis einschließlich 27.03.2009
3. **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB § 4 (2) BauGB**  
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) Satz 2 gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) durchgeführt worden.
4. **Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB und §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 02.06.2009
5. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 02.06.2009

Nidda, den **29. Juni 2009**



Der Magistrat der Stadt Nidda  
*[Signature]*  
Bürgermeisterin

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Nidda vom 18.12.1987 ist der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 06.06.2009 rechtswirksam geworden.

Nidda, den **29. Juni 2009**



Der Magistrat der Stadt Nidda  
*[Signature]*  
Bürgermeisterin

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 7,0 m beschränkt. Die Traufhöhe ist an der Oberkante der Dachaußenhaut über der Linie, wo die Außenwand die Dachkonstruktion trifft, zu bestimmen. Bezugspunkt für die Bestimmung ist die Fertighöhe der Friedensstraße vor der Trafostation Friedensstraße 5A. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

**Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Sofern Bauordnungsrecht oder andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, dürfen Baugrenzen um bis zu 0,5 m ohne Befreiungserfordernis überschritten werden.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In jedem Vorgarten (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ist zusätzlich ein Pkw-Stellplatz zulässig; eine Ausführung als Carport ist möglich (Abs. 1 Nr. 4). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise bis zu 3 Stellplätze oder Carports zugelassen werden, sofern eine Abpflanzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

**Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**  
Zulässig sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer. Die Dachneigung muss mindestens 40° alter Teilung betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal 2,50m zulässig, Dacheinschnitte jedoch nicht entlang der Friedensstraße. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben maximal 50% der Dachlänge beanspruchen.

Für Dacheindeckungen sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in Farbtönen von rot, braun oder anthrazit zu verwenden.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen sich nach Farbe und Umfang in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Bauliche Anlagen mit einer Seitenlänge von mehr als 12 m sind über die gesamte Gebäudehöhe mit mindestens einem Fassadenvor- bzw. -rücksprung von mindestens 50 cm Tiefe zu gliedern.

**Werbeanlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und die tatsächliche Traufhöhe baulicher Anlagen nicht überragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

**Gestaltung von Grundstückseinfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO**  
Als Einfriedungen sind außer Hecken Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

**Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge § 81 (1) Nr.4 HBO**  
Für Kfz-Stellplätze und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten sind voll versiegelte Ausführungen unzulässig. Mögliche Ausführungen sind wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igem Fugenanteil, Rasengitter- und -kammersteine, Schotterterrassen u.a.

**Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO**

Im Zuge einer Neubebauung ist bei Baugrundstücken von mehr als 300 m² Fläche für alle weiteren vollen 100m² Grundstücksfläche je mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (max. Kronenhöhe 7 – 12 m) zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen

**Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser § 81 (2) Nr. 3 HBO**  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen neu errichteter Gebäude ist in Zisternen zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser innerhalb der Gebäude zu verwenden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von 20 l/m² bedachter Grundfläche auszugehen.

Der Überlauf der Zisterne ist zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten. Versickerung bzw. Einleitung sind erlaubnispflichtig. Verschmutztes Brauchwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, es ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

**Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise**

**Wasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdrainagen o.ä. erfolgt.

**Bodendenkmale**  
Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**Bodenschutz und Altablagerungen**  
Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine konkreten Hinweise auf Altablagerungen vor.

Auf Grund einer früheren Nutzung des Plangebietes für eine Papiermühle sind vor Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

**Bepflanzungsmaßnahmen**  
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.



**Bauleitplanung der Stadt Nidda**

**Bebauungsplan  
Nr. OS 10**

**„Friedensstraße 3 – 5A“**

**im Stadtteil Ober-Schmitten**