



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017
BauNVO - Bauordnungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
HBO - Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
WHG - Wasserhaushaltsgesetz v. 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geä. durch Art. 1 des Gesetzes v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I, S. 1986)
WHG - Hessisches Wassergesetz v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Art. 62 des Gesetzes v. 13. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 622)
HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1 z.B. **0,8** Geschossflächenzahl GFZ
- 2.2 z.B. **0,4** GRZ (Grundflächenzahl) und zulässige Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- 2.3 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- z.B. **TH 6,5** Traufhöhe (als Höchstmaß)
- z.B. **FH 11,0** Firsthöhe (als Höchstmaß)
- Bezugspunkt der Höhen:
- Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden taleseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Gebäudeabschluss.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o.** Offene Bauweise
- 3.2 **E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 **Baugrenze**
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche (gilt i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breitflurige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

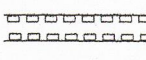
In dem festgesetzten Streifen sind Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung zweireihig im Pflanzabstand von etwa 2 m versetzt in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung.

Anpflanzungen von Laubsträuchern sowie Bäumen II. Ordnung sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittsweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen.

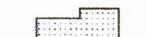
5.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Das Leitungsrecht dient den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Anliegern der Flurstücke 264/2 und 265.

z. B. **7** Bemaßung (in Meter)

 Gebäudebestand

 nicht katastermäßig erfasstes Gebäude

 Gebäude in der Örtlichkeit nicht vorhanden

z. B. **Fl. 1** Flurnummer

z. B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachneigung

Im WA¹-Gebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 25°-48° zulässig. Im WA²-Gebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 12°-45° zulässig.

Für Nebenanlagen i.d.S. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

1.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen, aufgeständerte Anlagen sind unzulässig

2. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

3. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune sowie Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei der Anpflanzung von Hecken sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen und so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind (Mindestbodenabstand 10 cm).

5. Abfall- und Wertstoffbehältnisse

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubringen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

D. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND ANLAGEN

1. Wasserschutzgebiete (nachrichtlich)

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B (WSG_ID 440-043; StAnz. 19/87, S. 1112, Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1987) des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des VW Kohden, Orbes und Rainrod der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992, S. 2836, Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992) und in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes vom 07.12.1929.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind einzuhalten.

2. Stellplätze

Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung i.V.m. der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

3. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) anzuzeigen.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG). Das Niederschlagswasser sollte daher in Zisternen zurückgehalten und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzulegen.

5. Artenschutz

Bei Um- und Ausbauten der Gebäude ist das geltende Artenschutzrecht zu beachten und ein Vorhandensein von Vogelbrut- und Fledermausquartieren zu prüfen. Es wird empfohlen zur Vorsorge das Grundstück mit Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse auszustatten.

6. Altflächen

Das Grundstück Aufeldstraße 17 ist in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen mit der ALTIS-Nummer 440.016.110-001.002 aufgeführt (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.08.2017, Az. III31.2-61d 02/01-193).

7. Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Laubbäume II. Ordnung (Qualität: mind. 2 x v. 10-12 cm STU):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche, *Sorbus aucuparia*, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feld-Ulm (*Ulmus minor*), Kirschlorbeer (*Prunus cerasifera*), Salweide (*Prunus cerasifera*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastor*)
Sträucher (Qualität: mind. 2 x v. 60-100 cm):
Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*), Hundrose (*Rosa canina* agg.), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Sauerdorn (*Barberry vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wald-Geisblatt (*Lonicera periclymenum*), Weinrose (*Rosa rubiginosa* agg.)
Obstbäume (Qualität: mind. 2 x v. 8-10 cm STU): Äpfel, Birnen, Kirschen, Mirabellen, Zwetschen,

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Magistrat der Stadt Nidda am 07.12.2016 gefasst. Der Beschluss wurde am 08.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 08.07.2017 bekannt gemacht und vom 17.07.2017 bis einschl. 25.08.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 25.11.2017 bekannt gemacht und vom 05.12.2017 bis einschl. 12.01.2018 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.07.2017.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.11.2017.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.03.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Nidda,

09. April 2018



(Siegel)



H.-P. Seum (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

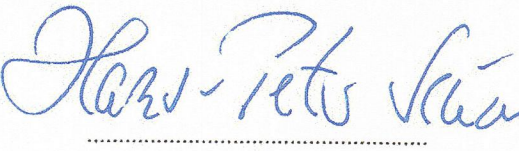
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 21.07.2018 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Nidda,

23. Juli 2018



(Siegel)



H.-P. Seum (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. OS 12 "Hinter Aufeldstraße 17" im Stadtteil Ober-Schmitten



STADT NIDDA

WILHELM-ECKHARDT-PLATZ
63667 NIDDA

Tel.: 06043/8006-0
www.nidda.de
E-Mail: info@nidda.de



MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT / GRÖSSE:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	20.03.2018	59,5 x 59,0 cm	Hofmann	Hofmann

Städtebau:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
Am Hirtenweg 4, 35410 Hungen
Tel.: 06043/984018-0
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

**HOFMANN**

Landschaftsplanung:

 **PlanWerk**
Büro für ökologische Fachplanungen
Unterdorfrst. 3, 63667 Nidda
Tel.: 06402/504871
E-Mail: post@planwerk-nidda.de