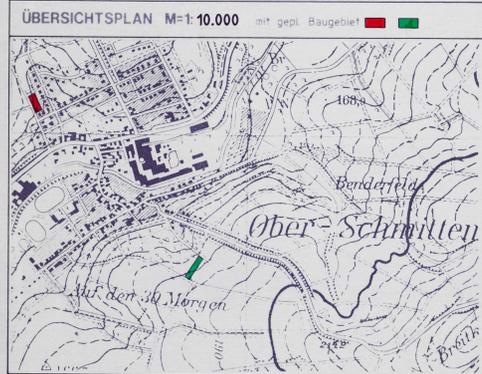


BEBAUUNGSPLAN

IM STADTEIL Ober - Schmitten
FÜR DAS GEBIET "Lohbergweg"

MASSTAB 1:500



INGENIEURBÜRO M. BUHLE

RECHTSGRUNDLAGEN

Alle diesen Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeleiteter Baupläne werden hiermit aufgehoben.

- 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. 462) und dem Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- HBO in der Fassung vom 26.12.1993 (GVBl. II S. 361-97 S. 655)
- Der jeweils gültigen Gemeindeordnung
- Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bodenordnungsverfahren: **Nicht Erforderlich**

VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -

im Auftrag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.04.1998 beschlossen.

J. Jäger
1. Stadtrat

Nach Abstimmung mit den Bauleitern der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.1999 bis einschließlich 30.02.1999 offengelegt.

M. Buhle
Die Bürgermeisterin

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 1 BauGB ist in Form einer Offenlage in der Zeit vom 01.02.1999 bis einschließlich 05.02.1999 erfolgt.

M. Buhle
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 17.01.2000 als Sitzung beschlossen.

J. Jäger
1. Stadtrat

Genehmigungs- bzw. Sichtsvermerk des Regierungspräsidenten

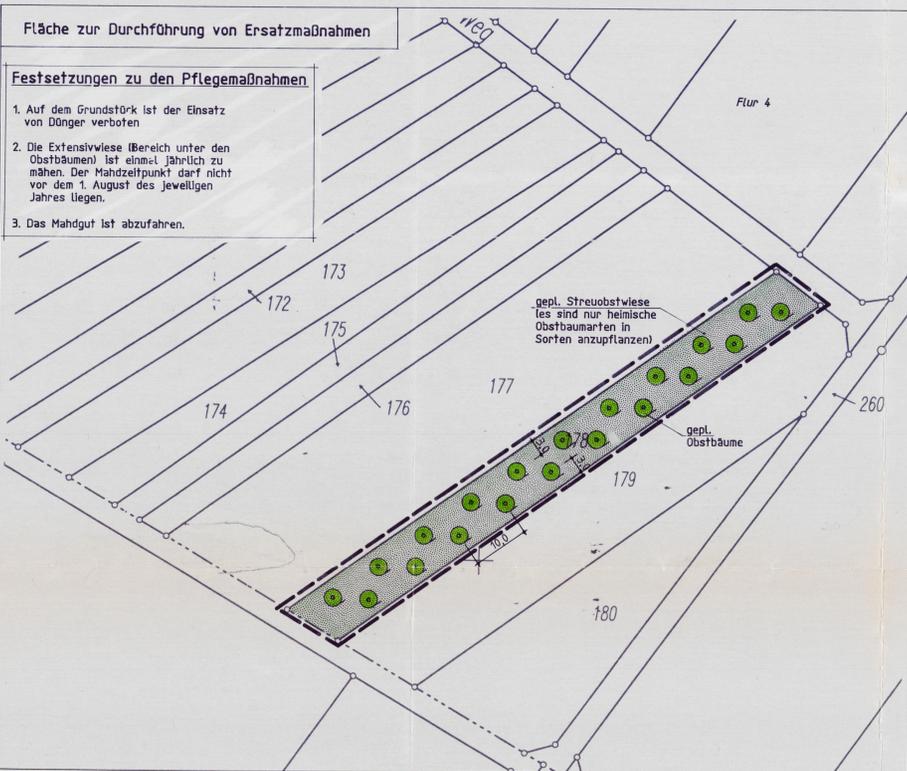
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der ursprünglichen Bekanntmachung vom 16.02.1999 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

M. Buhle
Die Bürgermeisterin

bearbeitet Nidda den 28.05.98

INGENIEURBÜRO M. BUHLE
Diplomingenieur BwK 63657 Nidda
Ab Heiligen Kreuz 19 Tel. 06043/96000 Fax: 06043/96033

Nutzungszone	Art der baulichen Nutzung	Überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	Satteldach
				Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschöpfungszahl	Baumassenzahl			
WA II 0,35 0,7 o SD	Allgemeines Wohngebiet			2-geschossig	0,35	0,7	%	offen		



Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Bepflanzung:	
Baugrenze		geplanter standortgerechter Baum nach Pflanzliste	
nichtbebaubare Grundstücksfläche		geplante standortgerechte Strauchgruppen nach Pflanzliste	
überbaubare Grundstücksfläche		vorhandener Laubbaum	
		vorhandene Hecke	
		vorhandener Nadelbaum	
Verkehrsflächen:		geplanter Obstbaum	
Strassenverkehrsfläche			

Bestandskartierung



Planungskartierung



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 Gebäuden darf die Traufhöhe (Schichtmittelpunkt zwischen Außenwand und Außenkante der Dachhaut) folgenden Wert nicht überschreiten (gemessen von vorhandenem Gelände):
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 von Hauptgebäude vorspringen, bleiben dabei unberücksichtigt.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachflächenfläche darf maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßniveau liegen. Dies trifft auch zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschosß ausgeführt wird. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.

1.3 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB
Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nur angehängt auszuführen. Die Traufhöhe darf dabei im Mittel maximal 2,00 m und die Firsthöhe maximal 6,00 m 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 (2a) BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten (Fläche zwischen Gebäudetrift und Straßengrenze) sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszuzüge, Garagenvorhöfe und die erforderlichen Stellplätze.

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hainbuche	<i>cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>ibidem opulenta</i>
Felsenbirne	<i>amelanchier lamarckii</i>
Hassel	<i>corulus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>sambucus racemosa</i>
Pflaumenblüte	<i>euroyamia europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>oncoba xylosteum</i>
Gemeiner Weibdorn	<i>crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>

Pflanzliste für Bäume

Bergahorn	<i>acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Spiralhorn	<i>acer platanoides</i>
Birke	<i>betula pendula</i>
Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Zitronenleiche	<i>quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>prunus avium</i>
Handlauge	<i>carpinus betulus</i>
Weidenrinde	<i>tilia cordata</i>
Eberesche	<i>sorbus aucuparia</i>

Besonders geeignet sind auch Obstbäume.

Die vorstehenden Pflanzlisten sind als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in den Listen enthaltenen standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern ist zulässig.

1.6 Baumfällungen nach § 9, Abs. 1 (3a) BauGB
Mindestens 20 % der Außenflächen der zu errichtenden Gebäude sollten mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste bepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

1.7 Begrünung von Gehwegen nach § 9, Abs. 1 (3a) BauGB
Mindestens 20 % der Außenflächen der zu errichtenden Gebäude sollten mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste bepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs. 1 (2b) BauGB
Es darf nur Oberflächenwasser von weitgehend unversicherten Flächen (Dachern, Terrassen usw.) versickert werden. Voraussetzung ist, daß eine ausreichende Durchdringung des Untergrundes sowie ein ausreichender Filtrationsstand zum Grundwasser besteht. Dies ist in jedem Einzelfall zu prüfen.
Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Reinigungswirkung das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Entwässerung zu versickern. Als Abweg sind Mulden mit Regenüberläufen vorzusehen. Eine Schichtenversickerung wird von Seiten des Umweltamtes nicht zugelassen.
Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind in dem ATV Arbeitssatz A 138 enthalten.

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 35° 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 Ställen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Gärten bzw. Dachbauten sind zulässig, wenn ihre Längen 2/3 der Gesamtlängenausdehnung 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 Flachdächer sind zulässig, wenn die Dachneigung zulässig ist.

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 Absatz dem Straßenverlauf anpassen.
b) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen, senkrechten Holzpfählen (Breite der Holzpfähle maximal 5 cm, Abstand mindestens 3 cm) oder Maschendraht zu errichten. Dabei muß die Unterseite des Zaunes mindestens 18 cm über dem Erdreich liegen. Durchgehende Fundamente sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Vorgärten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten. Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum nach der Pflanzliste zu pflanzen. Für je 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens 1 Strauch gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Pflanzplan nachzuweisen. Dieser ist jeden Bauantrag beizulegen. Beste erforderlichen Nachweis sind vorhandene Bäume und Sträucher anzurechnen.

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

2.7 Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Auf den Grundstücken ist die Verriegelung 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 Schutzstreifen verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87, Abs. 1 (4) HBO
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen Stellplatzanzahl der Stadt.

2.9 Grundordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (2b) BauGB
a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene standortgerechte Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorgegebenen Pflanzlisten zu ersetzen.
b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftgerechter Aufwuchs nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebauten Grundstücksfläche und dort daher als 3 m im geplanten Gebäudeteil befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gest der jeweiligen Pflanze zu sehen.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodennennlinien, Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und andere Funde, z. B. Schichten, Stützwerke, Skelettschichten entdeckt werden können. Diese Funde sind dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schulb. Sachbereich, 68263 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 29 (1) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigung zu übernehmen.

3.2 Gemäß § 31, Abs. 3 HBO soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von Terrassen versickert werden, bei dem es anfallt.
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Filtrationsstand zum höchsten Grundwasserstand weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, die über das natürliche Abwehrvermögen ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Das Baugelände liegt in der Zone D (qualitative Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992 (Satz, 40/1992, L 204) festgesetzten Helmschutzgebietes für die städtisch anliegenden Helmsquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Nauhaus und in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der ÖVAG. Ein eventueller Schutz der Helmsquellen und der Wassergewinnungsanlage der ÖVAG muß während der Errichtung des Baugeländes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

3.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugenehmigung Grundwasser anstiegen und/oder Grundwasserentnahme erforderlich werden, ist eine entsprechende Abwage mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserentnahme beantragt werden muß.

3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenschichten und sonstige Besonderheiten festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, ist umgehend nach § 19 HMR/STG der Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt am Main, technische Fachberichte, die nächste Polizeidirektion oder der Abfallwirtschaftsbereich des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem abzuwarten.

3.6 Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Baustelle ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen. Auf eine fachgerechte Verfüllung im Rahmen der Verfüllung ist zu achten.