

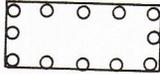
Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Baugrenze



Pflanzstreifen

Art und Mass der baulichen Nutzung

II maximal 2 Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschoßflächenzahl 0,6

0 Bauweise offen



anzupflanzende Bäume



anzupflanzende Sträucher

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit
Ablauf des 28. Juli 1998
eingetreten.

Az.: ~~IV 84~~ V 32.2-61a 20/17U 1/98

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Stadt Nidda

Stadtteil Ober-Schmitten

LAGEPLAN FÜR DEN BEREICH

„Frankfurter Straße“

Satzung gemäß § 34
Abs. 4 Nr. 3 BauGB

PLANSTAND: Juni 1997

STADTBAUAMT NIDDA
Schloßgasse 34

63667 Nidda

Als Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
BauGB von der Stadtverordnetenver-
sammlung beschlossen am

12. Nov. 1997

Ortsüblich bekanntgemacht am

Nidda, den

DER MAGISTRAT DER STADT NIDDA



Bürgermeisterin

Erster Stadtrat

MASSTAB:

1 : 1000

Abrundungssatzung

über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles für den Bereich „Frankfurter Straße“ im Stadtteil Ober-Schmitten der Stadt Nidda.

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda in ihrer Sitzung vom _____ nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze im Stadtteil Ober-Schmitten für den Bereich „Frankfurter Straße“ wird gemäß der in der beigegeführten Plankarte ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Die Plankarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Gestaltung

Die Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Pkw-Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z. B. Schotterrasen, Kies-Splitt-Decken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster und dergl.).

Mindestens **80 %** der nicht überbauten Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu mindestens **30 %** heimische standortgerechte Baum- und Strauchbepflanzungen erhalten (**1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²**).

Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

An der Geltungsbereichsgrenze entlang soll in verdichteter Form ein Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Die Grundflächenzahl beträgt **0,4** - die Geschoßflächenzahl beträgt **0,6** und die Bauweise ist offen.

Bei Einfriedigungen (keine Mauern) ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm dauerhaft zu gewährleisten, damit Kleintierwanderungen möglich bleiben.

Die zukünftige Bebauung kann nur zur "Frankfurter Straße" und über die Parzelle 452 erschlossen werden.

Falls Grundstücksteilungen in der Form vorgenommen werden, daß der zukünftige "Hinterlieger" mit seinem Grundstück nicht mehr an die Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu seinen Gunsten über einen Eintrag im Grundbuch/Baulistenverzeichnis sicherzustellen.

§ 3 Nachrichtliche Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der OVAG.

Außerdem in der Zone D (quantitative Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen.

Ein absoluter Schutz der vorgenannten Trinkwassergewinnungsanlagen und Heilquellen muß während der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Abteilung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten, natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z. B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung in Kraft.