

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Vergnügungsstätten

Je 150m² befestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbbaum gemäß untenstehender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die südliche Grundstücksgrenze ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der unten stehenden Pflanzliste einzugründen.

Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze. Eine Überschreitung im Sinne § 19 (4) BauNVO ist auch durch Lagerplätze zulässig.

FH

Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (hauptechnische Anlagen, Solaranlagen u.ä.) kann ausnahmsweise bis zu 2 m zugelassen werden.

TH

Maximale Höhe der Trauflinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.

0° - 40°

Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise

überbaubar

Baugrenze - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsfächern zugelassen werden können, zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer arten- und struktureichen Gehölzpflanzung. Es sind ausschließlich standorttypische und heimische Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Malus communis (Wildapfel)
Pirus communis (Wildbirne)
Prunus padus (Traubbirnbaum)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche)

Sträucher:
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Eingriffelige Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum lantana (Gew. Schneeball)

Pflanzqualität: Heister aus weitem Stand, 2xv., m.B.; 125-150

Pflanzqualität: Sträucher, 2xv., 60-100

Die Listen sind nicht abschließend. Andere nicht aufgeführte standortgerechte Arten sind ebenfalls zulässig.

Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, Lichtwerbung am Himmel, Werbeanlagen in Pylonform oder als Masten mit Auslegern sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen dürfen die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Einfriedungen mit Nato- oder Stacheldraht ist unzulässig.

2. Hinweise

3.1 Erdarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992 S.2836ff). Die Ver- und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer sicher und vollständig aus der Schutzone hinausgeleitet, ausreichend behandelt oder in zulässiger Weise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GRZ

FH TH

Bauweise

Zulässige Dachneigung

Daten der Liegenschaftskarte

Flurgrenze mit Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr.

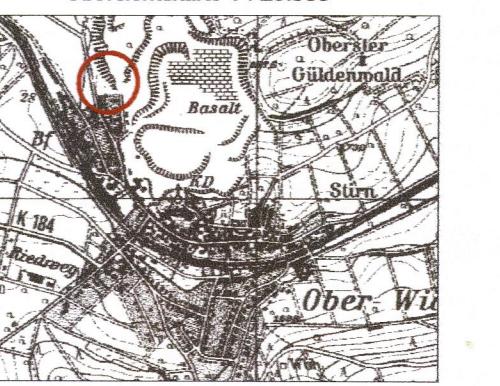
Gebäude



Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

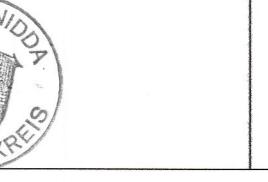
Übersichtskarte 1 : 25.000



3. Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

Planaufstellung gem. § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungspläne wurde am <u>23.02.2010</u> von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am <u>26.04.2010</u> im <u>Kreis-Anzeiger</u> ortsüblich bekanntgemacht.	Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
 Bürgermeister	 Die Stadtverordnetenversammlung hat am die vorgebrachten Anregungen behandelt und am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  Bürgermeister
 OFFENLEGUNG Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom <u>21.06.2010</u> bis <u>23.07.2010</u> gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am <u>12.06.2010</u> vollendet.  Bürgermeister
 AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am im <u>Kreis-Anzeiger</u> ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Bürgermeister	30. Okt. 2010

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OW 10



"Nördliches Ende der Gildenwaldstraße"

im Stadtteil Ober-Widdersheim

AUSFERTIGUNG

Planfassung: August 2010

Datum: 08.10.2010

Bearbeitung: A. Zettl

Geprüft: A. Zettl

GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl

Datengrundlage: ALK - Stand 10/2009

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsburo-zettl.de
Internet: www.planungsburo-zettl.de

Planungsbüro ZETTL

Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geo-informatik