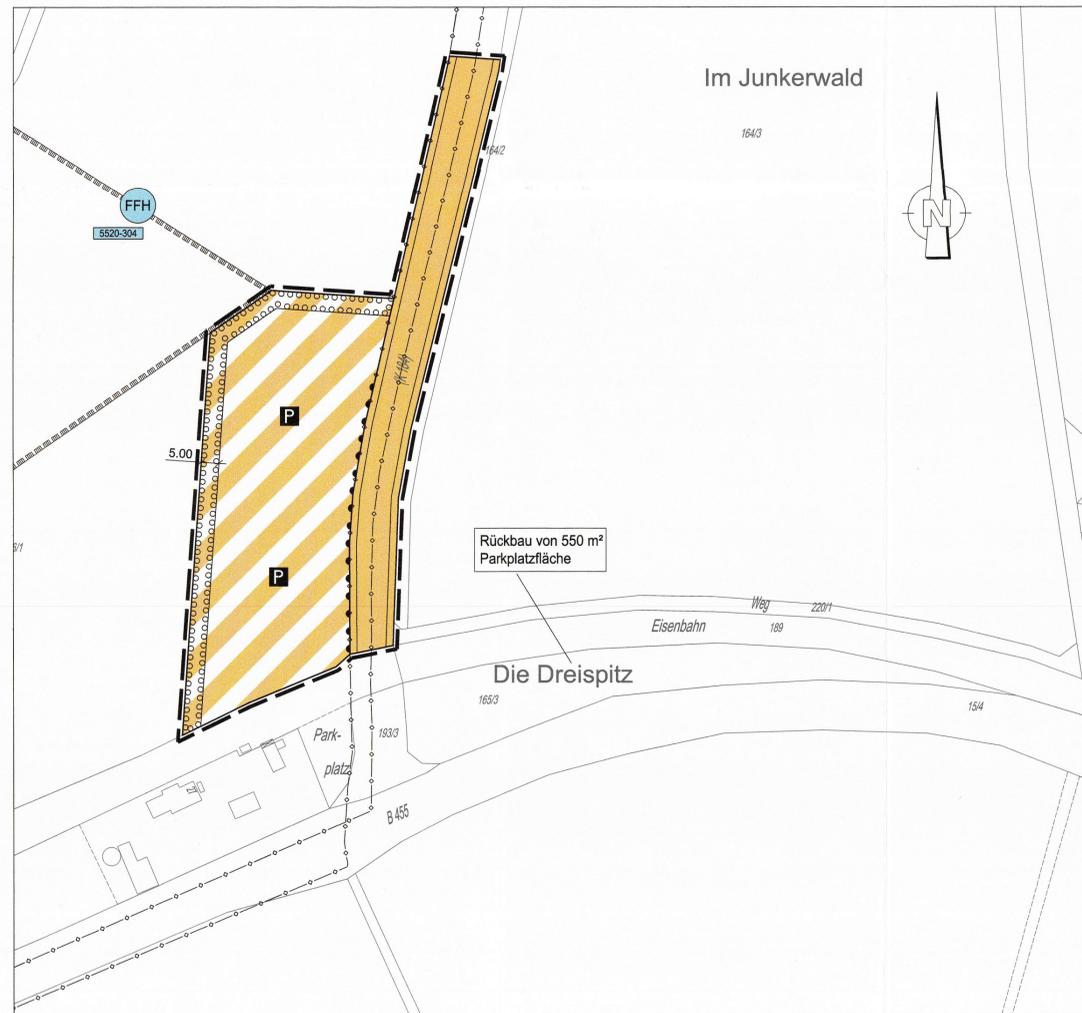


BEBAUUNGSPLAN NR. OW 11 "PARK & RIDE-PLATZ HÄUSER HOF"



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Park & Ride-Platz
 - Bereich ohne Ein- Ausfahrt § 9 (1) Nr. 4, 11 und Absatz 6 BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung § 9 (1) Nr. 13 und § 9 (6) BauGB**
 - 20 KV - Stromleitung und Fernwasserleitung unterirdisch
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Nachrichtliche Übernahme**
- FFH-Gebiet 5520-304 "Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel"

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

Der Oberflächenabfluss der befestigten Verkehrsflächen ist in den angrenzenden Pflanzflächen zu versickern.

Bei der Beleuchtung des Park & Ride-Platzes sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruckleuchtmitter zu verwenden.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Gehölzpflanzung zu entwickeln. Je m² ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bis zu einem Abstand von 40m von der Grenze des FFH-Gebietes darf die Höhe der Anpflanzung 1,50m nicht überschreiten und sind ausschließlich Arten der Auswahlliste 3 zu verwenden. Die übrige Anpflanzung ist mit einer Mindesthöhe von 3,00m und ausschließlich mit Gehölzen der Auswahllisten 1 und 2 zu entwickeln.

Je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4m² betragen. Die Standorte der Bäume können variiert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch nicht verringern.

Bei Anpflanzungen sind die Sichtfelder im Bereich der Anbindung der Park & Ride-Anlage an die Kreisstraße 184 dauerhaft freizuhalten.

3. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf dem Flurstück Nr. 165/3 in Flur 3 ist eine 550 m² große befestigte Parkplatfläche zurück zu bauen. Die oberste Schotterdecke ist abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist mit einer standortgemäßen Ansammelmischung einzusäen und als Staudenflur zu entwickeln (Mahd maximal einmal jährlich bzw. mindestens alle 3 Jahre).

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 13.880 Wertpunkte des Ökokontos der Stadt Nidda zuzuordnen.

Bei Bepflanzungen zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Baumarten (z. B. Pappeln), sowie stark rankende oder kriechende Gehölze (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und Nr. 5 HBO

1. Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen dürfen max. 1,50m unter dem natürlichen bzw. vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkanten von Aufschüttungen darf maximal 1,50m über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Stellplätze

Sämtliche Kfz-Stellplätze, Fußwege und nicht überdachte Bushaltestellen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Fugenpflaster, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Beleuchtung

Die Beleuchtungskörper der Park & Ride-Anlage sind so anzuordnen, dass von ihnen keine Ablenkung oder Blendung auf den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße 184 und der Bundesstraße 455 ausgehen kann.

C Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

2. Hinweis des Heilquellenschutzes:

Das Bebauungsplangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 10.10.1992 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

3. Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes:

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HAIBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAIBodSchG sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gem. § 4 Abs. 3 HAIBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600m³ Material handelt. Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAIBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

4. Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Hinweis des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen:

Bei Anpflanzungen im Bereich der Kreisstraße 184 sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Anbindung der Park & Ride-Anlage an die Kreisstraße 184 ist dauerhaft sicherzustellen. Die Straßentwässerungsanlagen dürfen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Einfriedungen und Sockelmauern sind zu unterlassen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungskonzept die Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße 184 sichergestellt ist.

D ARTENLISTEN

1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100
Feldahorn
Felsenbirne
Berberitze
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Traubenkirsche
Alpen-Johannisbeere
Faulbaum
Hunds-Rose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Acer campestre
Amelanchier laevis
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogynalaevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Ribes alpinum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18
Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogelbeere
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia

3. Sträucher, niedrig mit Dornen

Mindestqualität: 60-100
Gemeine Berberitze
Kreuzdorn
Faulbaum
Wilde Stachelbeere
Wildrosen, heimisch
Wildbrombeeren
Stechginster
Berberis vulgaris
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Rosa spec.
Rubus fruticosus agg.
Ulex europaeus

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 30.03.2010 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.04.2010 im Kreis-Anzeiger.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in einer öffentlichen Auslegung vom 22.02.2010 bis einschließlich 03.03.2010 (ortsüblich bekannt gemacht am 20.02.2010 im Kreis-Anzeiger) durchgeführt.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Am 30.03.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und seine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 12.04. bis 12.05.2010. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.04.2010 im Kreis-Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 29.06.2010 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Nidda, den 04. Aug. 2010

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



5. INKRAFTTRETEN

Am 13.11.10 wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Kreis-Anzeiger Nr. ... bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidda, den 23. Nov. 2010

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Ermächtigungserlass zum Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes

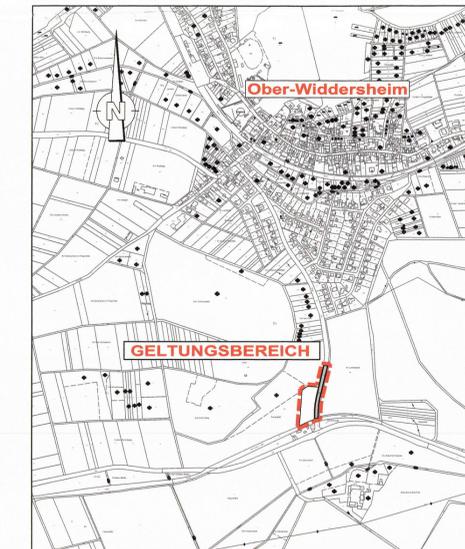
jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesvermessungsamtes für die Stadt Nidda mit Stand Februar 2003 verwendet.

Nidda, den 04. Aug. 2010

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



ÜBERSICHT

Bebauungsplan Nr. OW 11
"Park & Ride-Platz Häuser Hof"
mit Umweltbericht und integriertem
Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Widdersheim

| | | | |
|-------------|------------------------|-----------|------------|
| bearbeitet: | Dipl.-Ing. M. Schaefer | Plan Nr.: | 2 |
| Grafik: | A. Jäschke | Maßstab: | 1:1000 |
| geprüft: | Dipl.-Ing. R. Wiesmann | Datum: | 30.06.2010 |
| Index: | Art der Änderung | Datum | Name |

Plangrundlage: Stadt Nidda

Natur Profil
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Hessensstraße 177
16227 Gelnhausen
Tel. 06031-2011
Fax 06031-7642
email: info@naturprofil.de