

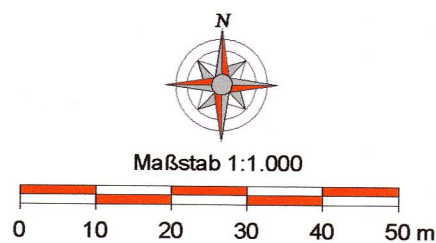


Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
FH	TH
Bauweise	Zulässige Dachneigung



1. Festsetzungen

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

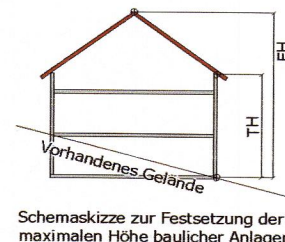
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind solange unzulässig, bis die Abbaukante des nördlich gelegenen Basaltsteinbruchs einen Abstand von mindestens 300 m zum Gewerbegebiet "Die Stirn" erreicht hat. Je 150m² befestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus untenstehender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze, insbesondere auf der Böschungskante entlang der südlichen Grenze von Flurstück 435, sind soweit möglich zu erhalten. Notwendigerweise zu entfernende Gehölze sind an anderer Stelle in gleichen Umfang zu ersetzen.

Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
FH Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen 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)

ao Abweichende offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 76 m
Baugrenze - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
Hauptfirststrichtung

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Buswendeplatz

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 strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind ausschließlich standorttypische und heimische Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Innerhalb des mit diesem Symbol gekennzeichneten Abschnitts kann die Pflanzung auf einer Länge bis 5m zur Anlage einer Zufahrt unterbrochen werden.

Bäume:	Sträucher:	(Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Hasel)	(Eingriffiger Weißdorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Corylus avellana (Pfaffenhütchen)	(Gemeine Heckenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Schlehe)	(Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Euonymus europaeus (Hunds-Rose)	(Sal-Weide)
Malus communis (Wildapfel)	Lonicera xylosteum (Schwarzer Holunder)	(Gew. Schneeball)
Pirus communis (Wildbirne)	Prunus spinosa (Rosa canina)	
Prunus padus (Traubenkirsche)	Rhamnus frangula (Salix caprea)	
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Sambucus nigra	
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Viburnum lantana	
Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche)		

Pflanzqualität: Heister aus weitem Stand, 2xv., m.B.; 125-150 Pflanzqualität: Sträucher, 2xv., 60-100

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, Lichtwerbung am Himmel und bewegte Scheinwerfer sind unzulässig.
- Die Errichtung von Einfriedungen mit Nato- oder Stacheldraht ist unzulässig.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 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.

2. Hinweise (Fortsetzung)

3.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes 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 Schutzzone hinausgeleitet, ausreichend behandelt oder in zulässiger Weise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3.5 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, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich 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. 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

Die Aufstellung der Bebauungsplans wurde am 02.06.2009

von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 03.04.2010

im Kreis-Anzeiger

ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister



ERNEUTE OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom 13.09.2010 bis 27.09.2010

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 03.09.2010 vollendet.

Bürgermeister



BÜRGERBETEILIGUNG

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB

vom 10.05.2010 bis 11.06.2010

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 30.04.2010 vollendet.

Bürgermeister



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.12.2010

im Kreis-Anzeiger

ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OW 7

"Die Stirn"

im Stadtteil Ober-Widdersheim



Ausfertigung

Planfassung: Oktober 2010

Datum: 14.12.2010

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@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik