Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB: 11.10.2005
   — Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
   — Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger 3.12.2005
2. Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB:
   — ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger 3.12.2005
   — öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung von 5.12. bis (einschl.) 3.12.2005
3. Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB:
   — ortsübliche Bekanntmachung im Kreis – Anzeiger 2.12.2006
   — öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung von 11.12.06 bis (einschl.) 12.01.2007
4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
   sowie gem. §5 HGO i. V. §9 (4) BauGB und § 87 HBO
   Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 05.04.2007

Nidda, den 29. Okt. 2007

Siegel
Der Magistrat
Der Stadt Nidda

Siegel:

(Bürgermeisterin)

Genehmigungsvermerk

Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2007

Ortsüblich (Kreisanzeiger) bekannt gemacht .
Dabei wurde angegeben , bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

Nidda, den 29. Okt. 2007

Siegel
Der Magistrat
Der Stadt Nidda

Siegel:

(Bürgermeisterin)

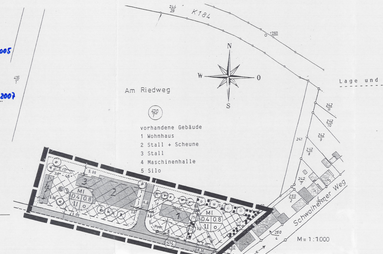
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sind,
   2. Mängel der Abwägung

sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr.1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr.2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Nidda geltend gemacht worden sind.
Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gem. §44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschutzen, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung der Begründung von Geb., Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.
Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Übersichtskarten 1 : 25.000

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S: 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I,S.134) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I,S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991,S 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I,S. 1193) zuletzt geändert durch Art.5 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I,S. 1359)
- Hessisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 21.03.2005 (BGBl. I,S. 229,242)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.09.2005 (BGBl. I,S 662,663)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster vom ..... übereinstimmen.

Büdingen, den ..... Siegelabdruck, Unterschrift (Amt für Bodenmanagement

Legende:

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
MI — Mischgebiet § 6 Bau NVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.11
Straßenverkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO) z.B. GFZ, 0,8

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO) z.B. GRZ, 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse , Höchstgrenze (§ 20 Bau NVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Bau NVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittstelle von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse II
Zulässige Traufhöhe Max. 7,0 m
Zulässige Firsthöhe Max. 12,5 m
Der Bezugspunkt ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes.

E/D — Einzel- / Doppelhäuser zulässig

D 38°-45° — Dachneigung

Die Bauweise , die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

O — offene Bauweise (22 Abs. 2 Bau NVO)
Es können Gebäude bis zu einer Länge von 18,00 m errichtet werden.

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Flächen für Nebenanlagen , Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 Bau NVO

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
(§ 12 Abs. 6 Bau NVO).
Stellplätze/ Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
(§ 12 Abs. 6 Bau NVO)
Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung ist ein vor - gelagerter Stellplatz der Zufahrt zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda anrechenbar .

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind max. 2 Stellplätze / Carports im Vorgarten bzw. seitlich Bauwich zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

SW — Wasserleitung

KW — Kanal

E — Elektrokabel

Planungen; Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

70 % sind zu begrünen und davon 30 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu versehen
(1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 5 m² Grünfläche)

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs. 1 Nr.5 HBO sind mindestens 80 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen und sind mindestens 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Es gelten 1 Baum = 25 m² 1 Strauch = 1 m², um das Baugebiet aufgrund der exponierten Lage optimal einzugrünen.

Befestigung der Grundstücksflächen

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig . Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Grundstückszufahrten und Gehwege dürfen nur in erforderlicher Breite befestigt werden.

Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer bis 30 ° Neigung (Garage) sollte eine extensive Begrünung vorgesehen werden.

Einfriedungen

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Kompostierung

Kompostabfälle sind in der Regel auf dem Grundstück, auf dem diese anfallen, durch Kompostierung wieder in den natürlichen Stoffkreislauf einzubringen.

Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll als Brauchwasser verwendet werden.
(Inhalt = 30 l/m² Dachfläche).

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nach den textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang – gemessen in 1.00 m Höhe sind zu erhalten .

Besondere Pflanzfestsetzungen

6 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, und zu unterhalten, Kern- und Steinobst .

Bäume = Erhalt

An der westlichen Grenze ist ein Pflanzstreifen in 3,00 m Breite und 36,00 m Länge , in nördlicher Richtung 42,00 m x 5.00 m , östlich 21.00m x 5.00m anzulegen mit Bindung für die Bepflanzung, sowie auf dem Grundstück sind 6 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten, Kern- und Steinobst .
Die Anpflanzung hat der Grundstückseigentümer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 b BauGB vorzunehmen
Die Obstbäume sollten eine Mindeststähe von 1.60 m aufweisen . Zu verwenden sind lokaltypische Sorten. Innerhalb der ersten 6 - 10 Jahre sollte ein regelmäßiger Schnitt durchgeführt werden.
Pflanzschema einer 2 reihigen Schnitthecpflanzung

Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung (Artenauswahl):

Bäume:

Großbäume: Höhe 20 bis 30 m, Breite 10 bis 20 m
Winterlinde - Tilia cordata

Mittelgroße Bäume: Höhe 3 bis 20 m , Breite 5 bis 12 m
Feldahorn - Acer campestre

Kleinbäume: Höhe 2 bis 10 m , Breite 2 bis 5 m
Wollkorn - Crataegus mon oygna

Obst / Alternativ hochstämmige Obstbäume (Kernobst und Steinobst)

Apfel: - Grevensteiner, gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, schöner Boskoop, Winterrambur

Birnen : - Pastorenbirne, gute Graue, Nordhäuser Winterforelle

Kirschen: - Ludwigs Frühe, Schwabfeld Schwarze, Königskirsche, Hedelfinger

Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge in Typen, Hauszwetschge in Typen

Großsträucher Höhe 2 bis 6 m , Breite 2 bis 6 m
Hasel - Corylus avellana

Normalsträucher: Höhe 2 bis 3 m , Breite 3 bis 5 m
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea

Kleinsträucher Höhe 2 bis 3 m , Breite 2 bis 3 m
Weinrose - Rosa rubiginosa

Klettergehölze:

Die Fassaden sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierobst begrünt werden.
An Kletterpflanzen stehen allerdings nur wenige einheimische und somit im strengeren Sinne standortgerechte Arten zur Verfügung.
Eine Fassadenbegrünung prägt jedoch neben den positiven Auswirkungen auf das Kleinklima das Ortsbild.

Anzubauende Arten:

Gerüstkletterpflanzen :

Efeu - Hedera helix (heimisch)
Wald- Geißblatt - Lonicera periclymenum (heimisch)
Wilder Hopfen - Humulus lupulus (heimisch)
Waldrebe - Clematis vitalba (heimisch)

Selbstklimmer mit Haftscheiben :

Dreilblättriger wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata, Veitchii'

Selbstklimmer mit Haftwurzeln:

Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris

Teil B : Bauordnungsrechtliche Vorschriften
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauGB

Sachlicher Geltungsbereich
Die Vorschriften sind anzewenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz- Stellplätze und Grundstücksfreiflächen .

Die Vorschriften unterliegen neben den baugrenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 55 und § 56 HBO.

1. Vorschriften über äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig SD 38°- 45° (Satteldach)

Dachdeckung

Für die Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen :Rot oder Anthrazit sowie Faltblecke und Gläs zulässig; eine grelle leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.
Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien , Beschichtungen bzw. Farbgestaltung sind allgemein unzulässig.

2. Vorschriften über Art , Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr.3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis 1.5o m Höhe , mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen, in Kombination mit Zäunen bis 1.30 m Höhe;
- Massive bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1.0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung, Holzlatten- zäune mit senkrechter Latung bis 1.30 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen außerhalb der Baugrenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1.30 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzung zulässig.

3. Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Gestaltung der Grundstücks-, Freiflächen(§ 81 Abs. 1 Nr.4 und 5 HBO)

Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Für die Befestigung der Stellplätze , Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig.
Mülltonnen / Mülltonnenplätze/ Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zulässiger Bepflanzung zu umgeben.

Teil C : Hinweise

Landschaftsplan

Der dem Bebauungsplan beigefügte Landschaftsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Heilquellenschutzgebiet/ Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone IV qualitativ und in der Zone D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad- Salzhausen.
Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 6.10.1992 (St. Anz. : 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.
Grundsätzliche Einschränkungen bestehen auf Grund dessen für eine basische Tätigkeit im Baugebiet nicht.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfunde , wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte , Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege , Schloß Biebrich/ Ostflügel, 65205 Wiesbaden oder der Archäologische Denkmalpflege des Wetterauckreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDSchG mit Bedingen und Auflagen zu rechnen.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
Bauwerke , wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Altlasten

Gemäß der nach § 17 HAbfAG geführten Verdachtsflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen in dem gesamtem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dem angrenzenden Gebiet derzeit bekannt.
Darüber hinaus liegen dem Amt keine Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Werden im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, ist dem eine Gefährdung für Mensch oder Umwelt ausgehen kann , ist gemäß § 19 HAbfatG der Kreismeschaus Bauaufsichtl oder der Abfallwirtschaftsbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zur Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

Zisternen

Die Zisternengröße (mind. 30 l Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versiegelung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belangen bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben.
Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4. Februar 1999 III 7-9u 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.
Das ATV Arbeitsblatt A 138 , Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ,, ist zu berücksichtigen.

Versickerung

Gem.§ 51 Abs.3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser , insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange Nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist ab Inkrafttreten dieser Satzung in bestimmten Vorraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor , wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Verunlasung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist.
Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative nach § 42 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) angenommen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternativ: ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen – sie wählt.

Sofern eine Versickerung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Wetterauckreises – Abtg. Wasser – und Bodenschutz erforderlich.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohnbaugrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der der Flurabstand zum höchsten anstehenden Grundwasserstand mind. 1,50 m beträgt. Und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist.
Als nicht schädlich verunreinigt gilt ans qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach- Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Nicht zulässig ist der Einsatz von Streusalz und jeglichen Biozioden.

Abfallstoffe sind ohne öffentliche Beeinträchtigungen zu lagern und zu beseitigen.
Stoffe und Gegenstände von denen Gefahr für Wasser und Boden ausgehen, dürfen nicht im Freien gelagert werden.

Naturnah angelegte offene Wasserflächen zwecks Regenrückhaltung sollen anreichend umzäunt werden.

Die Nutzung von Solarenergie sollte angestrebt werden.

Stadt NIDDA

Stadtteil : Ober - Widderstein
Flächennutzungsplan mit integriertem landschaftsplan
Nr.: OW 9.A - Am Riedweg. 1. Teilabschnitt

Aufgestellt: von der Stadt Nidda / Wetterauskreis
Bearbeitet : von Bauplanungsbüro
Gisela Fabitz - Koch
Sommerweg 26
6052 Bad - Nauheim

Tel.: 06032/2057
Fax : 06032/4132
Mobil: 0171/6209161
E- Mail : giselafabitzkoch@ aol.com