

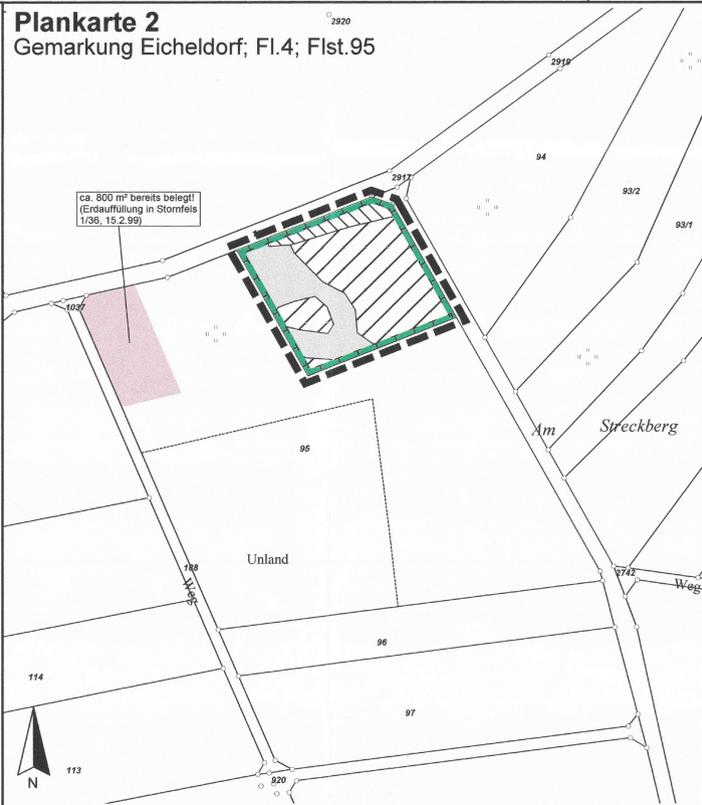
Stadt Nidda, Stt. Ober-Widdersheim

Bebauungsplan "IM OBEREN ROHRFELD"

Plankarte 1



Plankarte 2
Gemarkung Eicheldorf; Fl.4; Flst.95



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- **Baumtatsachenverordnung (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)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 989), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Hess. Naturschutzgesetz** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145)
- **Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562/567)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 FL 1 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(4) u. (5) BauNVO)**
- 1.2.1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**
Nicht zulässig sind:
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 1.2.3 **Bauweise, Bauvorgaben (§ 9(1) 2 BauGB)**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- 1.2.4 **Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
Böschungen und Stützmauern sind, sofern und so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Grundstückszufahrten erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden (§ 9(1) 26 BauGB)
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.3.1 hier: Erschließungsweg, wasserdurchlässig befestigt
- 1.2.4.3.2 hier: Fußweg, wasserundurchlässig befestigt
- 1.2.4.3.3 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 1.2.4.4.1 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)**
- 1.2.5.1 Wasserleitung (DN 125)
- Trasse nicht eingemessen (vgl. Pkt. 6)
- 1.2.5.2 Elektrokabel (0,4 kV)
- Trasse nicht eingemessen (vgl. Pkt. 6)
- 1.2.6 **Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)**
- 1.2.6.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- 1.2.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)**
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: strukturreiche Magertift mit artenreichen Enzian-Schilfgrasrasen
- 1.2.7.1.1 hier: Magerrasenentwicklung durch Gehölzrodung sowie nachfolgender Pflege und Beweidung gemäß 2.3.2.1
- 1.2.7.1.2 hier: Magerrasenentwicklung durch gezielte Beweidung gemäß 2.3.2.2
- 1.2.7.1.3 hier: Schutz, Pflege und Entwicklung von Horizontalhecken gemäß 2.3.2.3
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Bäumen
- 1.2.8 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.2.8.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- 1.2.8.3 Maßangaben (m)
- 1.2.8.2.1 bauteilige Abgrenzung von bebautem freizuhaltendem Bereich (informelle Darstellung)
- 1.2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Bauanordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 BauNVO:
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19(4) Satz 2 BauNVO ist grundsätzlich nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zulässig.
Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, es gelten hier die Bestimmungen des § 19(4) Satz 2 BauNVO.
- 2.2 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO:
Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.3 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.3.1 Fuß- und Erschließungsweg, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rautenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
- 2.3.2 Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2):
- 2.3.2.1 Magerrasenentwicklung durch Entbuschung und gezielte Pflege und Beweidung:
Entbuschung bzw. Gehölzrodung sowie Abtransport und Verwertung des Ast- und Schnittmaterials zwischen August und März. Die Vegetation der westlich angrenzenden, höherwertigen Freiflächen sind im Rahmen der Maßnahmen durchzuführen nicht in Mitleidenschaft zu ziehen. Wacholderbüsche sind im Bestand zu belassen. Im zweiten, dritten und vierten Jahr erfolgt eine maschinelle Beseitigung der Schilfgras. Alternativ kann in den ersten 2 Jahren eine Ziegenbeweidung erfolgen. Im folgenden ist eine intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb, vorzunehmen (Frühjahrs- und Sommerweide).
- 2.3.2.2 Magerrasenentwicklung durch gezielter Beweidung:
Intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb (Frühjahrs- und Sommerweide).
- 2.3.2.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Horizontalhecken:
Gezielter Gehölzrückschnitt (ca. 10-jährig) unter Förderung für Laubsträucher typischer Straucharten zwischen Oktober und Februar. Eine übermäßige Beschattung und Verlaubung der angrenzenden Freiflächen ist durch die Maßnahme zu unterbinden. Abtransport und Verwertung des Schnittmaterials. Erhalt und Förderung eines Heckencharakters durch Förderung insbesondere von Weißdorn, Schlehe, Hasel, Liguster, Holunder, Feldahorn und Pfaffenhütchen. Belassen einzelner exponierter Einzelbäume im Heckenverband als geeignete Ansitzwarten für Würger (Neuntöter, Raubwürger).
- 2.4 Gem. § 9(1) 25 BauGB
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- 2.4.1 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1) 20 und 9(1) 25 sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Arten gemäß der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 87 HBO**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:**
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48°. Zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbener Farbgebung.
Solaranlagen sind generell zulässig.
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.
- 3.1.2 **Dachaufbauten:**
Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die Gauben in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.
- 3.1.3 **Dachflächenfenster:**
Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
- 3.1.4 **Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion (Fußfette oder Sparren)):**
Die zulässige Drempehöhe beträgt max. 1,2 m;
- 3.1.5 **Gestalterische Einheit:**
Für Doppelhäuser gilt, dass die äußeren Gestaltungsmerkmale wie Fassade, Fenster usw. in Form, Material und Farbe analog auszuführen sind.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; Gemauerte und Beton-einfriedigungen sind unzulässig.
Beton-/Steinsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.
Die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen beträgt straßenseitig max. 1,20 m.
Beton
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 5 HBO:
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. 2.4.1).
Sonnige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:
Brauchwassernutzung
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
4. **Zuordnungsregelungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**
- 4.1 Den zur Erschließung des Gebietes ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Kompensationsfläche (Plankarte 2) mit einem Anteil von 4.441 Biotopwertpunkten zugeordnet (vgl. Wertpunktblanzierung des Planungsbeitrages „Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege“).
- 4.2 Der geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Kompensationsfläche (Plankarte 2) mit einem Anteil von 29.719 Biotopwertpunkten zugeordnet.
5. **Nachrichtliche Übernahme**
- 5.1 Das Plangebiet liegt in der Zone IV qualitativ und in der Zone D quantitativ des festgesetzten Heilquellenzugesgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.
- 5.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
6. **Hinweise**
- 6.1 **Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
auf die Bestimmungen des § 20 HDStGH wird hingewiesen.
- 6.2 **Wasser Versorgungsleitung**
Die Trasse der vorhandenen (im Bebauungsplan festgesetzten, gleichwohl nicht (!) eingemessenen) 0,4 kV-Kabel wird hingewiesen.
Im Vorfeld der notwendigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Versorger zu treffen.
- 6.3 **Elektroleitung**
Auf das vorhandene (im Bebauungsplan festgesetzten, gleichwohl nicht (!) eingemessene) 0,4 kV-Kabel wird hingewiesen.
Im Vorfeld der notwendigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Versorger (OVAG, Friedberg) zu treffen.
- 6.4 **Sauerquelle**
Nach dem Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie befindet sich im Plangebiet gemäß der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt 5519 Hungen (Aufnahme 1919), eine abflusslose Sauerquelle mit stark kohlenstoffhaltigem Wasser.
Es ist daher mit dem Vorkommen von betonaggressivem Wasser zu rechnen.
Des Weiteren sind gasförmige Kohlendioxidemissionen bekannt.
Es wird daher empfohlen, das Vorhandensein der Sauerquelle bzw. von etwaigen Gasaustritten im Plangebiet zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. gasdichte Kellerabführungen) vorzusehen.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger
01.02.1999
25.03.1999

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
• Ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger
• Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung
19.03.2001
26.03. bis 06.04.2001

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
• Ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger
• Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung
19.03.2001
09.04. bis 18.05.2001

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie
gem. § 5 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 87 HBO
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
06.11.2001

Nidda, den 17. Juni 2002

DS

Siegel
Der Magistrat
der Stadt Nidda
Bürgermeisterin

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nidda, den 17. Juni 2002

DS

Siegel
Der Magistrat
der Stadt Nidda
Bürgermeisterin

Übersichtskarten 1 : 25.000

Plankarte 1 Plankarte 2

Datum: 02 / 2001
Zul. überarb.: 09 / 2001
Vermessung: M. Ruck
Bearbeiter: M. Ruck
digit. Bearb.: C. Behrendt
In: PolyGis 8.1
geprüft:

Plangröße (in cm)
ca. 97 x 80
Maßstab
1 : 1.000

Stadt Nidda, Stt. Ober-Widdersheim

**Bebauungsplan
„IM OBEREN ROHRFELD“**

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/903-17 Fax: 06403/903-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de