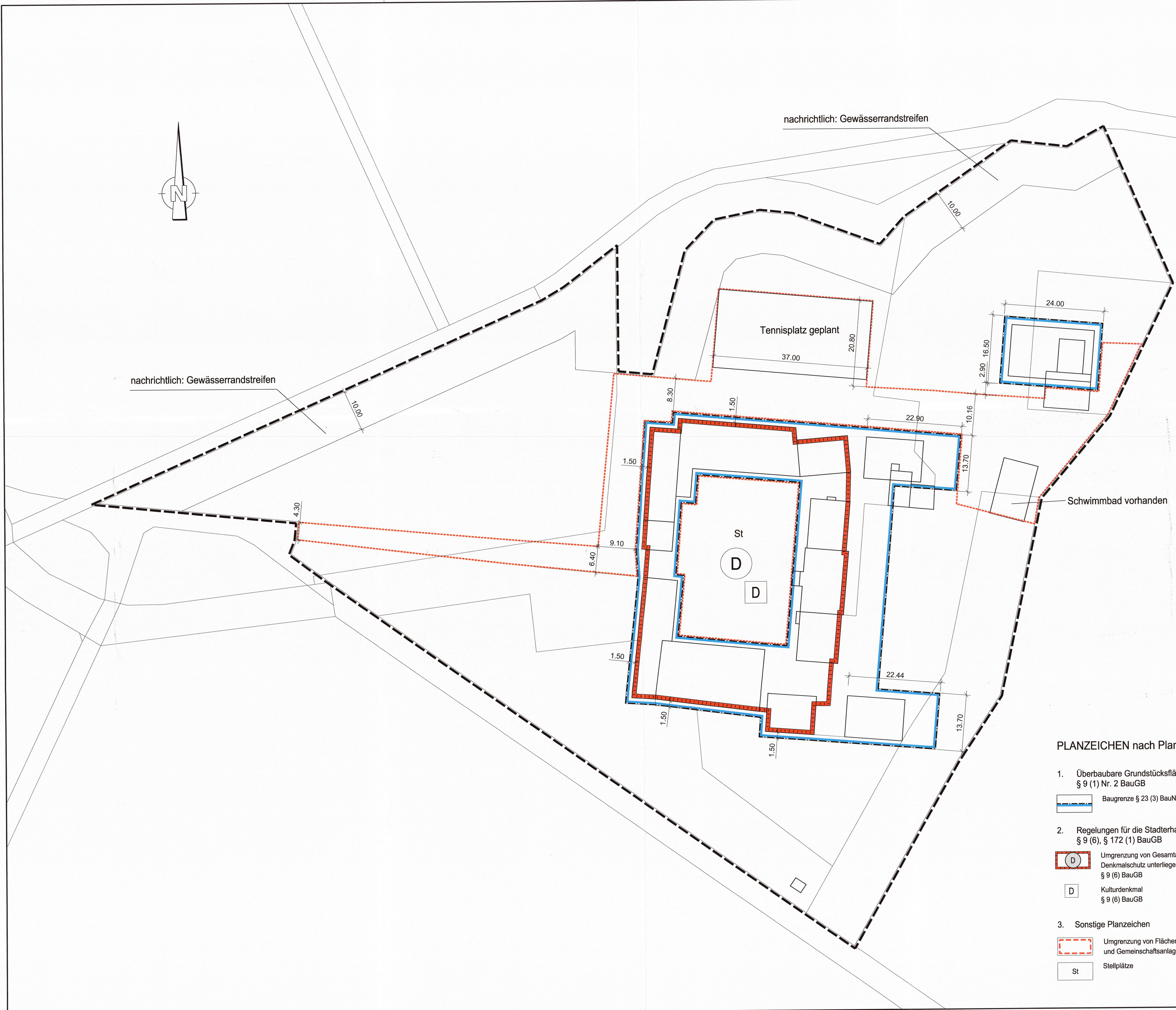




PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 (6), § 172 (1) BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 (6) BauGB
Kulturdenkmal
§ 9 (6) BauGB
- Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine Grundfläche von 4.500 m² zulässig. Die Grundfläche darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 4.000 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die denkmalgeschützte Hofanlage gelten die vorhandenen Gebäudehöhen als maximale Gebäudehöhe (absolute Höhen über Gelände).

Bei neu zu errichtenden Gebäuden darf die maximale Gebäudehöhe die Höhe der denkmalgeschützten Hofanlage nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise der neu zu errichtenden Gebäude ist an die denkmalgeschützte Hofanlage bzw. die Belange des Denkmalschutzes anzupassen. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

4. Maximale Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig, einschließlich der nach § 35 zulässigen Wohneinheiten.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, hier aber nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

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

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist an die denkmalgeschützte Hofanlage bzw. die Belange des Denkmalschutzes anzupassen. Dies betrifft u.a. die Dachform, Dachendeckung, Giebeln, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen vorgeschichtliche Siedlungen. Im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich. Alternativ ist während des Oberbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma einzurichten. Wenn bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Bauliche Veränderungen an, in oder im Umfeld der gekennzeichneten Kulturdenkmäler (Gesamtanlage) nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind gemäß § 16 (1) HDSchG genehmigungspflichtig. Bei beabsichtigten Maßnahmen ist frühzeitig Kontakt zur Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

2. Hinweis des Bodenschutzes:
Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 HAIBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAIBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter 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.

Hinweis zum Heilquellenschutz:
Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) und weiterhin in der Qualitativen Schutzzone D als auch in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ festgesetzt am 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 S. 2836 v. 09.11.1992). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. Hinweis zum Schutz von Oberflächengewässern:
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Weidgraben als Gewässer III. Ordnung. Gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt im Außenbereich ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen. Die Verbote gemäß HWG und WHG sind zu beachten. Insbesondere die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, einschließlich Nebenanlagen wie z. B. Zäune oder Einfriedungen, sowie Veränderungen an der Geländeoberfläche, wie Auffüllungen oder Abgrabungen, sind unzulässig.

6. Hinweis zum Artenschutz:
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verlustatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Vor Beginn von Abriss- und Sanierungsarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (hier: Fledermausarten und - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 - europäische Vogelarten) hin zu untersuchen. Bei positivem Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände sowie der Weidgraben sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 30.01.2018 gem. § 35 (6) BauGB die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.02.2019 im Kreis-Anzeiger.

2. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Am 29.01.2019 wurde der Satzungsentwurf von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und seine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung des Satzungsentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2019. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.02.2019 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.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 25.06.2019 die Außenbereichssatzung gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und gem. § 35 (6) BauGB beschlossen.

Nidda, den 05. Juli 2019

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



Nidda, den 15. Aug. 2019

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
9. Hessisches Wassergesetz (HWG)
10. Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAIBodSchG)

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 April 2018 verwendet.

Nidda, den 05. Juli 2019

Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister



Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz, 63667 Nidda

Außenbereichssatzung
"Häuser Hof"
Stadt Nidda, STT Ober-Widdersheim

bearbeitet:	Dipl.-Ing. R. Becker Dipl.-Ing. M. Schaefer	Maßstab:	1 : 500
gezeichnet:	A. Jäschke	Datum:	15.07.2019
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Blatt Nr.:	1

Index

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Dipl.-Ing. M. Schaefer
63169 Friedberg
Tel. 06031-2011
Fax 06031-7642
email: info@naturprofi.de