



Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. Sch 2.1
„Steingarten“, 1. Änderung
im Stt. Schwickartshausen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 GEM. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ 0,7 (Geschossflächenzahl)

II maximal 2 Vollgeschosse

Bauweise

O offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

← Hauptfirstrichtung

GEM. § 9 (7) BauGB

■ Geltungsbereich

BAORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45°. Als Dacheindeckung zulässig sind nicht glänzende Ziegel-, Dachstein-, Bitumenschindel- und Metalleindeckungen in anthrazitfarbenen, braunen und roten Farbtönen bzw. natürlicher Metallfarbe sowie Gründächer. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Solaranlagen sind zulässig, sie müssen sich nach Farbe und Umfang in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen.

HINWEISE

- Bodendenkmale**
Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Altablagerungen**
Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAAltstG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Wetteraukreis anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tief wurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen. Im Einwirkungsbereich des Erdkabels im Ponyweg (Radius 1m um das Kabel) dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des BImSchG errichtet werden.
- Artenschutz**
Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, besonders geschützte Tierarten, und hierzu zählen alle europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Umgang mit Niederschlagswasser**
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verbraucht werden, bei dem es anfällt. Es wird deshalb empfohlen, je Grundstück eine Zisterne oder ein Wasserreservoir zu bauen sowie Kfz-Stellplätze, Gartenwege u. ä. wasserdurchlässig anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2010, ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 12.03.2011
- öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2011, ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 12.03.2011
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB**
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) durchgeführt worden.
- Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2011
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2011

Nidda, den 12.09.2011



DS

Der Magistrat der Stadt Nidda

Jens-Peter Jansen

Bürgermeister

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 10 (3) BauGB i. V. m. der Hauptsatzung der Stadt Nidda vom 18.12.1987 ist der Bebauungsplan mit der ortsübl. Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger vom 17.09.2011 rechtswirksam geworden.

Nidda, den 21.09.2011



DS

Der Magistrat der Stadt Nidda

Jens-Peter Jansen

Bürgermeister