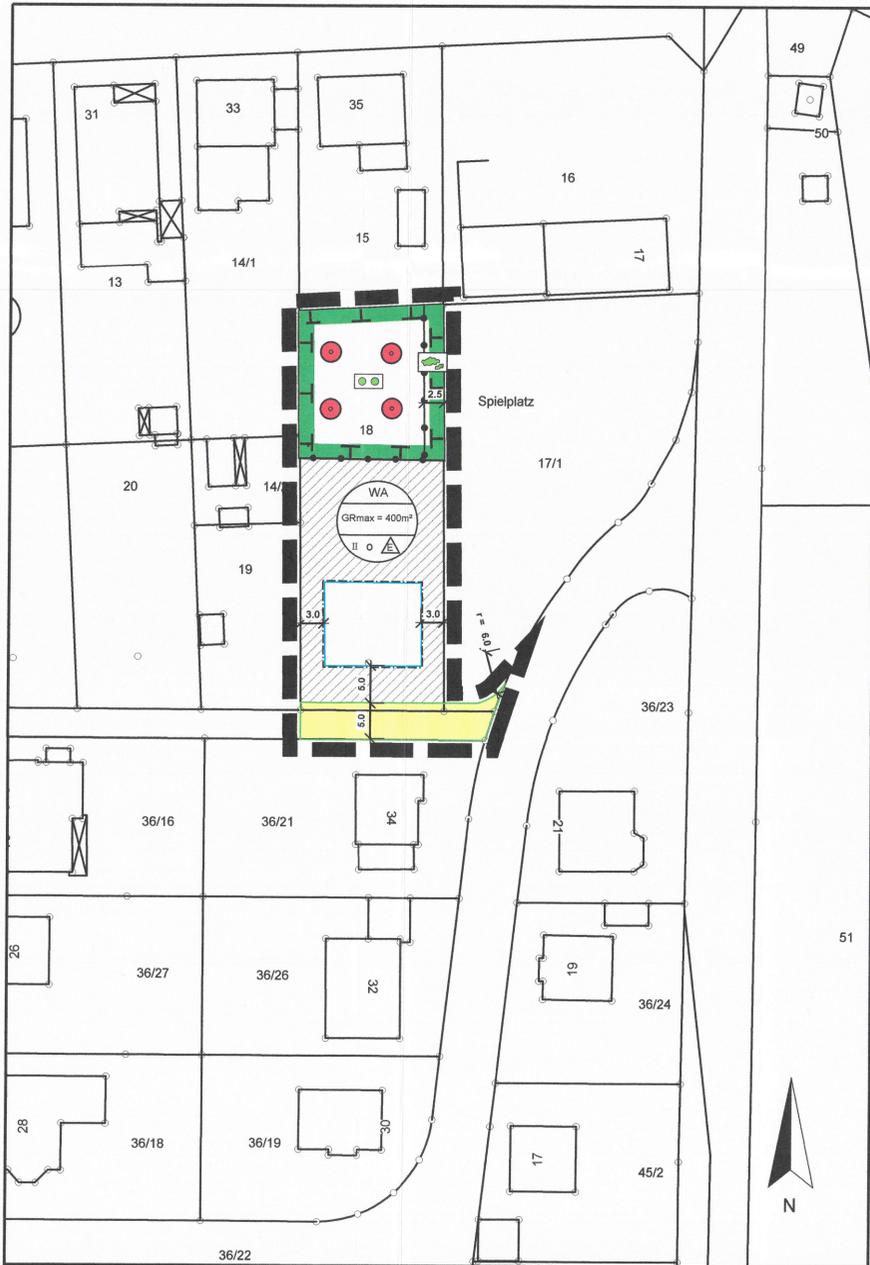


Stadt Nidda, Stt. Ulfa  
 Bebauungsplan Nr. U 4.1  
 „Schwaderfeld“,  
 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 FL: 9 Flurnummer
- 1.1.2 122 Polygonpunkt
- 1.1.3 18 Flurstücksnummer
- 1.1.4 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 GR<sub>max</sub> maximale Grundfläche baulicher Anlagen
- 1.2.2.2 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)**
- 1.2.3.1 Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 offene Bauweise
- 1.2.4 **Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)**
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 geschlossene Hainbuchenhecke
- 1.2.5.1.2 Extensive Streuobstwiese
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hier: Hochstamm-Obstbäume
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Bemaßung (m)
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 - § 9 BauGB / BauNVO
- 2.1 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Im Bereich zwischen der überbaubaren Fläche (Baugrenze) und der erschließenden Verkehrsfläche ist lediglich ein PKW-Stellplatz zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 2.2 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.2.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster) zu befestigen.
- 2.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
- 2.2.2.1 **Streuobstwiese:**  
 Auf der festgesetzten Fläche sind mind. 4 hochstämmige Obstbäume regional bewährter Sorten zu pflanzen. Pflanzabstände sind nachzupflanzen. Die Wiesenfläche ist 2-mal jährlich zu mähen (ab 01.06. und 01.09.). Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräumen, Düngung und Bodenbearbeitung sind unzulässig.
- 2.2.2.2 **Hainbuchenhecke:**  
 Im Osten der Fläche erfolgt eine geschlossene Gehölzpflanzung mit Hainbuche (Carpinus betulus) (Breite 2,5 m). Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Bepflanzung erfolgt mind. zweireihig. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Pflanzqualitäten: Sträucher - 2xv, 60-100 cm. Pflanzliste s. Anhang

3 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
 - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:**  
 Für das Hauptgebäude zulässig sind Satteldach und Walmdach. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 28° bis 38° sowie bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 28° bis 48°. Solaranlagen sind generell zulässig.
- 3.1.2 **Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion):**  
 Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 0,8 m; bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig.
- 3.1.3 **Dachaufbauten, Dachfenster, Zwerchhäuser:**  
 Dachgauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Giebelwand haben. Zwerchhäuser sind unzulässig.
- 3.1.4 **Garagen:**  
 Bei Garagen beträgt die Traufhöhe maximal 2,5 m.
- 3.2 **Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO:**  
 Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen sind in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen. Die Höhe von Einfriedigungen beträgt straßenseitig maximal 1,10 m.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen  
 Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es zählen ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>.

4 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 4.1 **Heilquellenschutzgebiet:**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B (qualitativ) und in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote des Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.
- 4.2 **Wasserschutzgebiet:**  
 Das Plangebiet (liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Bereich Kohden-Orbes-Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass keine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung durch z.B. Bauwerksdrainagen erfolgt.
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)
- 4.4 **Stellplatzsatzung**  
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.

5 **HINWEISE**

- 5.1 **Bodendenkmäler:**  
 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 5.2 **Kompensation (sonstige geeignete Maßnahmen zum i.S. § 1a(3) BauGB):**  
 Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Restkompensation erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Nidda bzw. auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Nidda.
- 5.3 **Bodenschutzgesetz**  
 Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises weist auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin: Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.  
 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abbragungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Okt. 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

6 **Vermerke**

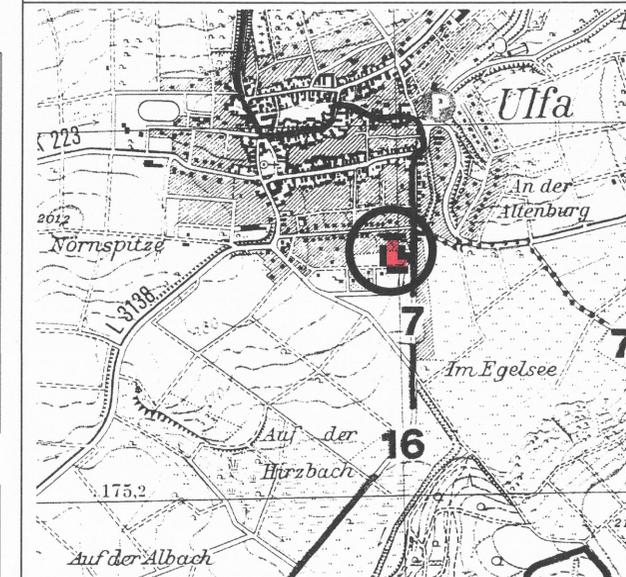
A. **Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) i.V.m. § 13 BauGB:  
 • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.12.2006  
 • ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger 04.04.2006
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 und 3 BauGB:  
 • ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger 04.04.2006  
 • Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange 04.04.2006  
 • öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 10.04. bis 12.05.06
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO  
 • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 11.07.2006
- Nidda, den 17.08.2006 DS Der Magistrat Bürgermeisterin

B. **Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplans**

- Der Bebauungsplan Nr. U 4.1 „Schwaderfeld“, 1. Änderung im Stadtteil Ulfa, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
 Nidda, 17.08.2006 DS Der Magistrat Bürgermeisterin
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
 • Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger 15.07.2006
- Nidda, 17.08.2006 DS Der Magistrat Bürgermeisterin

Übersichtskarte 1 : 10.000



Datum: 12 / 2005  
 zul. Überarb.: 07 / 2006  
 Vermessung: M. Rück  
 Bearbeiter: J. Benavides  
 in: PolyGIS 8.51  
 geprüft:

Stadt Nidda, Stt. Ulfa  
**Bebauungsplan Nr. U 4.1 „Schwaderfeld“,  
 1. Änderung**  
 - SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden - Lohgestern  
 Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruецk@seifertplan.de