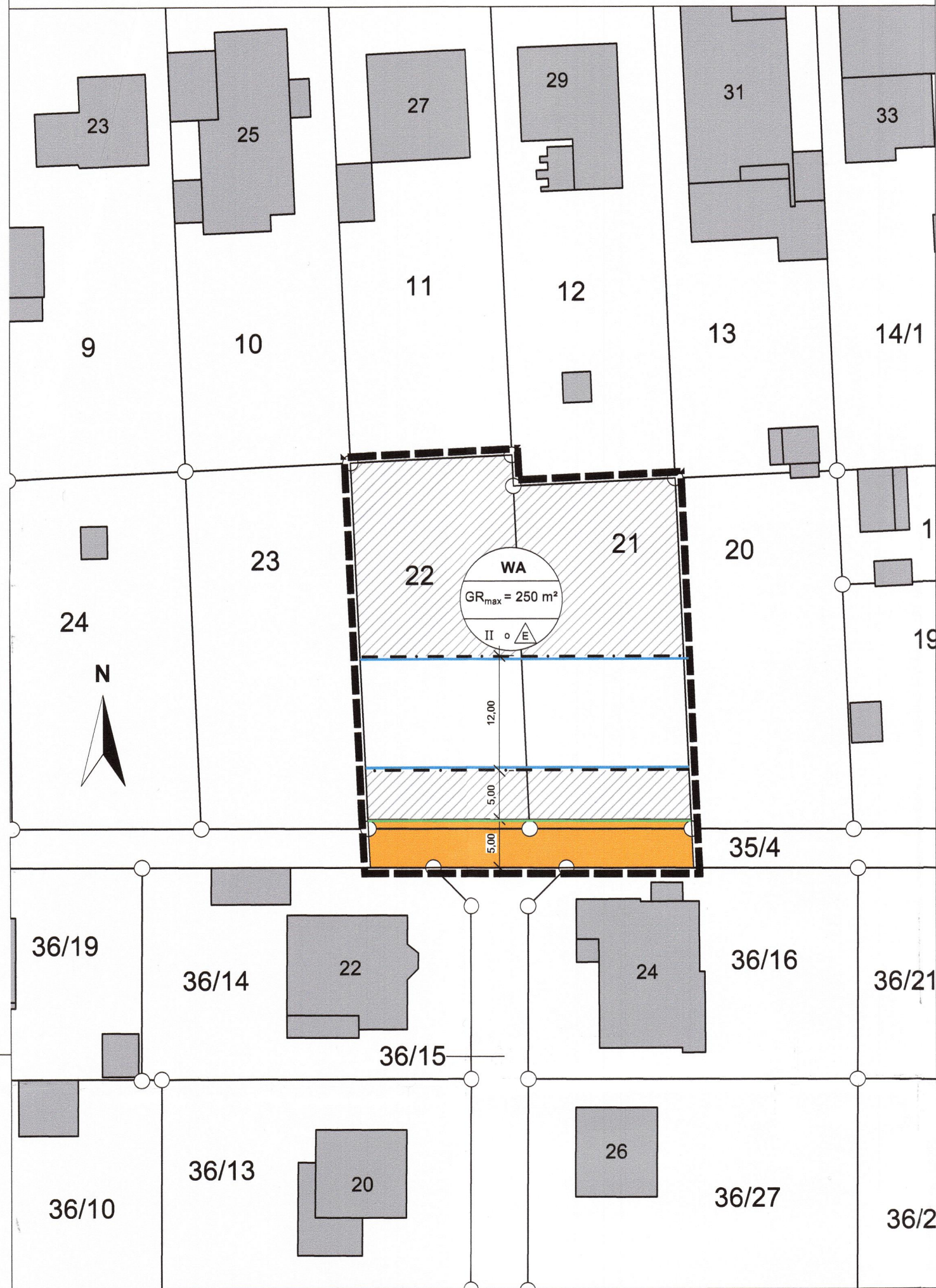




1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) sowie sonstige Fachgesetze in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

2

Zeichenerklärung

2.1 Katasteramtliche Darstellungen

2.1.1 Fl. 5

Flurnummer

2.1.2 38/15

Flurstücksnummer

2.1.3

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

3

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN. § 9 BauGB / BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) i.V.m. § 12 (3) S. 2 BauGB)

3.1.1 (WA)

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) S. 2 BauGB:
Die Ausnahme des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störendes Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind demnach unzulässig.

3.2 GR_max = 250 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

3.2.1 II

maximale Grundfläche baulicher Anlagen

3.2.2 II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3.3 o

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.3.1 o

offene Bauweise

3.3.2

Baugrenze

3.3.3

überbaubare Fläche

3.3.3

nur Einzelhäuser zulässig

3.4

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

3.4.1

Straßenverkehrsfläche (mit -begrenzungslinie)

3.5

Sonstige Planzeichen

3.5.1

Bemaßung

3.5.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

4

TEXTLICHE FESTSETZUNG. § 9 BauGB / BauNVO

4.1

Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO:
Im Bereich zwischen der überbaubaren Fläche (Baugrenze) und der erschließenden Verkehrsfläche ist je Grundstück lediglich ein PKW-Stellplatz zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2

Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, „Ökopflaster“, Schotterterrassen)

5

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB. § 91 HBO)

5.1

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1): Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1

Dachform, Dachneigung und -eindeckung:
Für das Hauptgebäude zulässig sind Satteldach und Walmdach.
Die zulässig Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 28° bis 38° sowie bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 28° bis 48°. Solaranlagen sind generell zulässig.

5.1.2

Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschossdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraums 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.

5.1.3

Dachaufbauten, Dachfenster, Zwerchhäuser:
Dachgauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Giebelwand haben. Zwerchhäuser sind unzulässig.

5.1.4

Garagen:
Bei Garagen beträgt die Traufhöhe maximal 2,5 m.

5.1.5

Einfriedigungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (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.

5.2

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80% als Grünflächen 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 m², ein Strauch 5 m².

6

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB). HINWEISE

6.1

Heilquellenschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.:45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.

6.2

Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB 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 dauerhaften Grundwasserabsenkungen und Ableitung durch z.B. Bauwerksdrainagen erfolgt.

6.3

Verwertung von Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.4

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 § 21 HDSchG wird hingewiesen.

6.5

Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortplanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen.

6.6

Stellplatzsatzung:
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6.7

Nachbarrechtsgesetz:
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.

7

VERMERKE

A. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung im "Kreisanzeiger" und www.nidda.de:	15.05.2018 06.03.2021 08.03.2021
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im "Kreisanzeiger" und www.nidda.de:	06.03.2021 08.03.2021
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	15.03 bis 20.04.2021 05.03.2021
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	15.06.2021

Nidda, den 18.06.2021

Siegel der Stadt

Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan U 4.1 „Schwaderfeld“, 2. Änderung im Stadtteil Ulfa, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Nidda, den 21.06.2021

Siegel der Stadt

Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im "Kreisanzeiger" 26.06.2021

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nidda, den 28.06.2021

Siegel der Stadt

Bürgermeister

06. Juli 2021

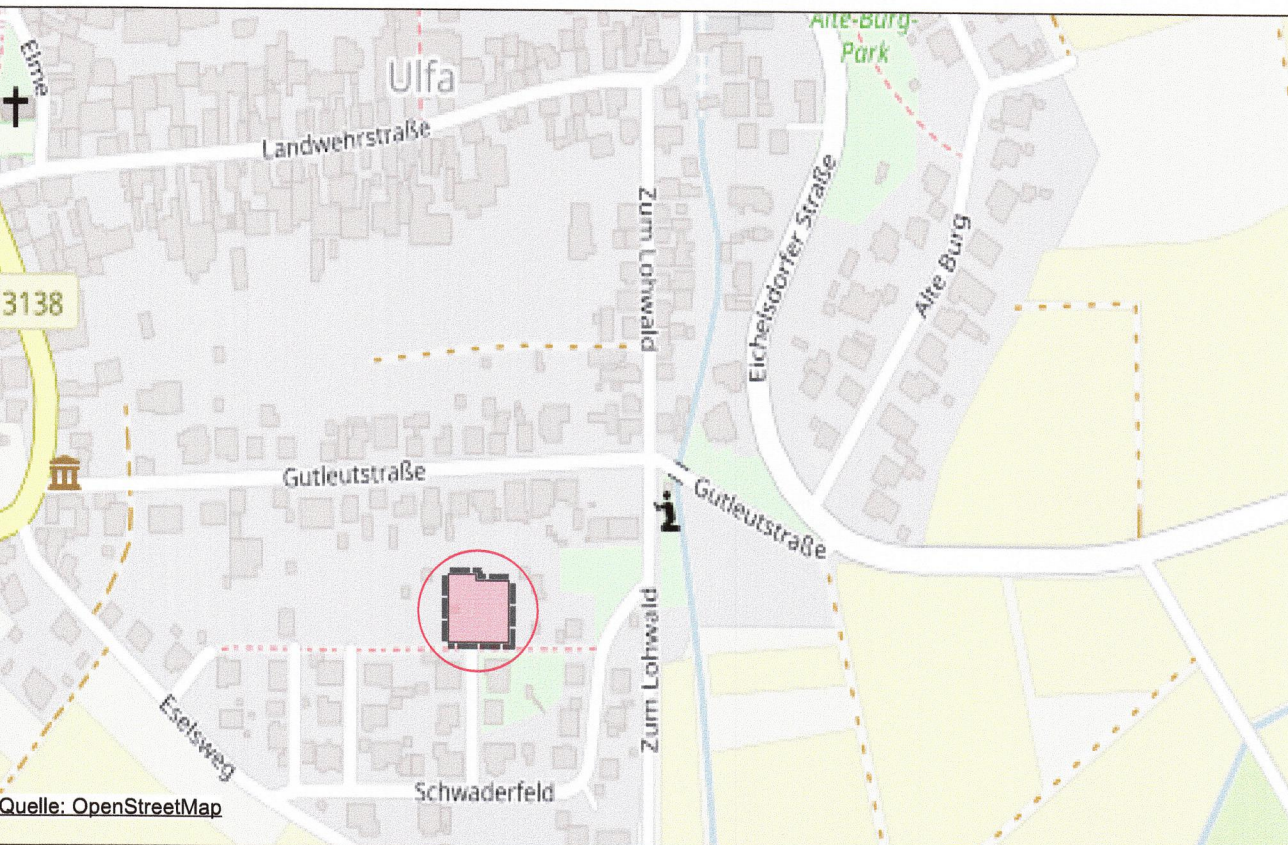
FD 4.5.4 Bauordnung Ost

Reg. Sachbearb.

Bebauungsplan Nr. U 4.2

"Schwaderfeld", 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a)



Übersichtskarte 1 : 10.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) 60 x 80	Maßstab
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Entwurfssatzung	07.12.2020 und 23.02.2021	M.Röck / A. West
Fassung zur Satzung	23.04.2021	