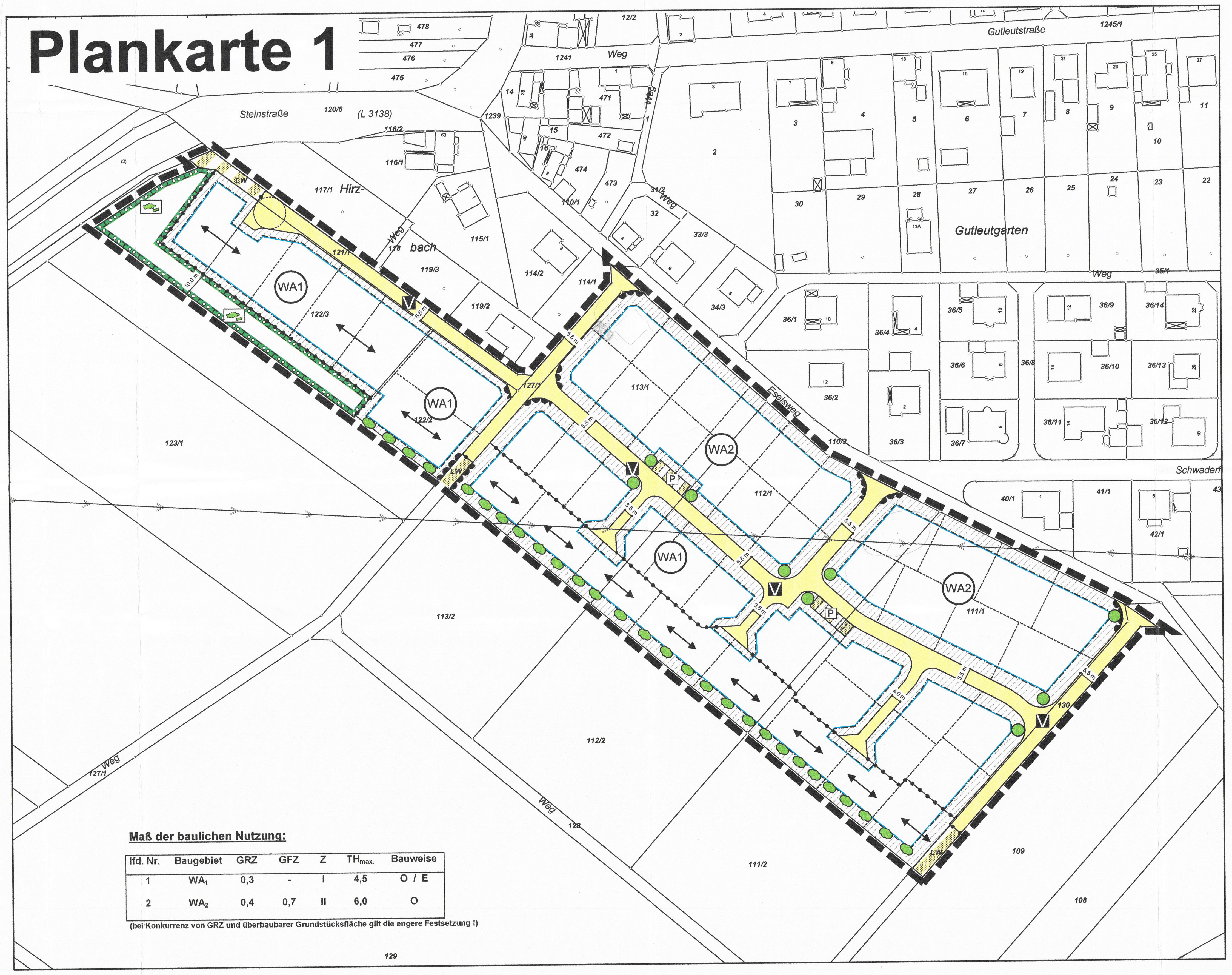
Stadt Nidda, Stt. Ulfa

Bebauungsplan Nr. U 5
„HIRZBACH“

N

Plankarte 1

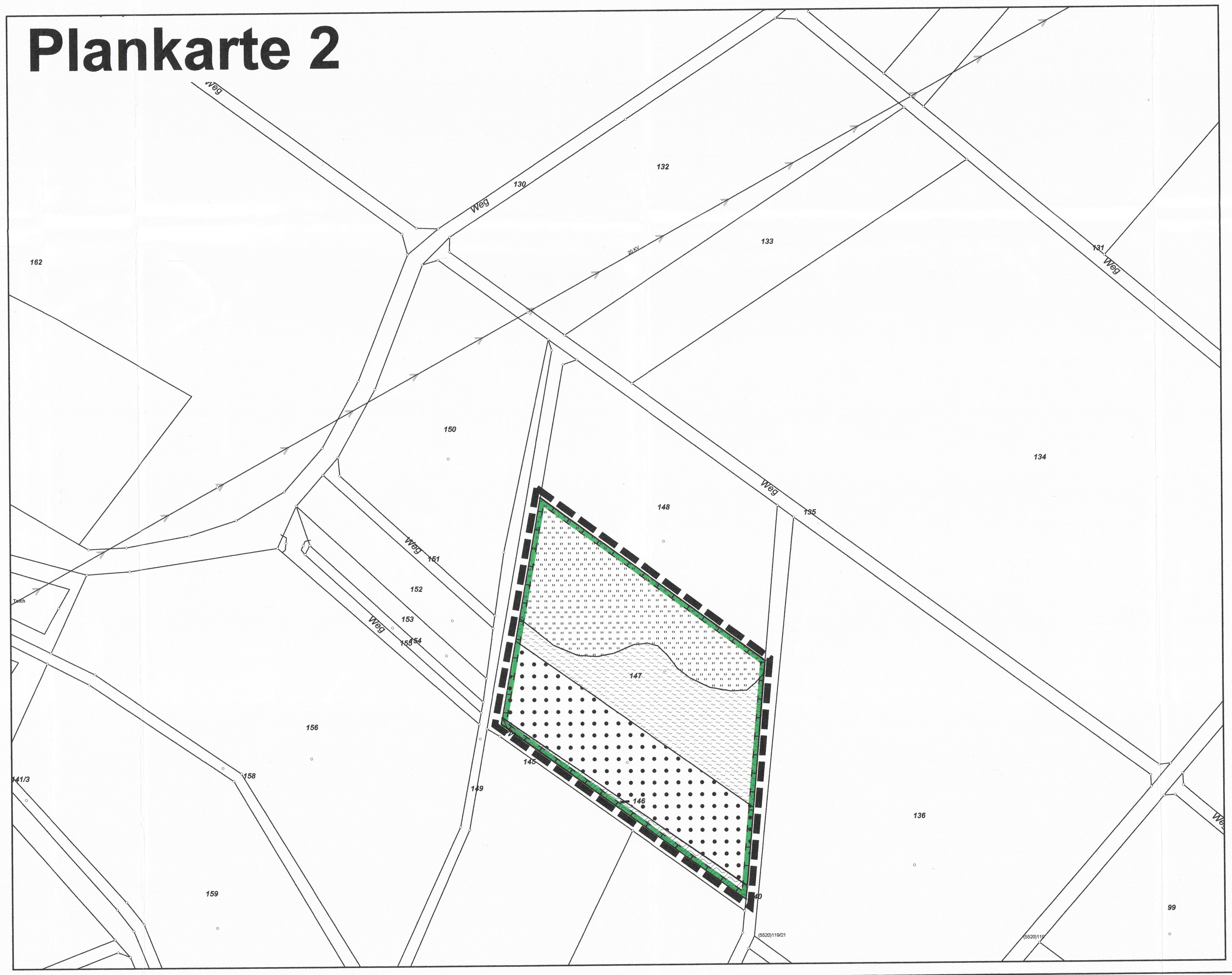


Maß der baulichen Nutzung:

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	Bauweise
1	WA_1	0,3	-	I	4,5	O / E
2	WA_2	0,4	0,7	II	6,0	O

(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung !)

Plankarte 2



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 1991, 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 vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 **Zeichenerklärung**

Nr.	Zeichen	Erläuterung
1.1		**Katasteramtliche Darstellungen**
1.1.1	FL. 1	Flurnummer
1.1.2	123	Polygonpunkt
1.1.3	70	Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		**Planzeichen**
1.2.1		**Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.2.2		**Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)** (vgl. Tabelle)
1.2.2.1	GRZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GFZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z	Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen: - als Höchstmaß
1.2.2.4.1	Th_{max}	• max. Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut), gemessen in m über Oberkante Ergeschoss- Rohboden
1.2.3		**Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)**
1.2.3.1	O	Offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze – überbaubare Fläche – nicht überbaubare Fläche
1.2.3.3	E	nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.4	↔	Hauptfirstrichtung
1.2.4		**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1	LW	• landwirtschaftlichem Verkehr sowie nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
1.2.4.3.2	V	• verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
1.2.4.4.1		• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)**
1.2.5.1		20-kV Freileitung (nachrichtlich)
1.2.6		**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)**
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Laubstrauchhecke/ Extensivwiese (vgl. textl. Fests. 2.2.2.1)
1.2.6.2		Anpflanzung von Bäumen
1.2.6.3		Anpflanzungs von Sträuchern (1 Symbol = 3 Sträucher)
		Plankarte 2: (vgl. textl. Festsetzungen 2.2.2.2 ff)
1.2.6.4		Extensive Grünlandnutzung (Frischwiese)
1.2.6.5		Feuchtwiese (Heuwiese)
1.2.6.6		Erlen-Eschen-Bachrinnenwald
1.2.6.7		bestehendes Fließgewässer
1.2.7		**Sonstige Planzeichen**
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7.2		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
1.2.7.3	5,5	Bemaßung
1.2.7.4	1	lfd. Nr. (vgl. Tabelle)
1.2.7.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plankarten 1 und 2)

2 **Textliche Festsetzungen**

2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
In jedem Vorgarten (nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) ist ein PKW-Stellplatz zulässig; eine Ausführung als Carport ~~zu~~ ist möglich. – AUSNAHMSWEISE

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind im Bereich der festgesetzten WA und MI wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.

2.2.2 Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

2.2.2.1 *Laubstrauchhecke / Extensivwiese:*
Es ist eine geschlossene, mind. 3-reihige Laubstrauchhecke zu entwickeln bzw. zu pflanzen. Pflanzabstand 2 – 2,5 m. Pflanzung der einzelnen Straucharten gruppenweise. Sortierung Sträucher: mind. 2xv, 60 – 100 cm.
Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
Die verbleibende Fläche ist der Selbstberasung zu überlassen und späterhin 2-mal jährlich zu mähen; Mähgut ist abzuräumen.

Plankarte 2:

2.2.2.2 *Extensivierung der Grünlandnutzung (Frischwiese):*
2-maliger Wiesenschnitt (Mitte Juni u. Okt.). Das Mahdgut ist abzuräumen.
Keine Spitzmittel, keine Düngung.
Alternativ im Herbst: Nachbeweidung im Durchtrieb.

2.2.2.3 *Nutzung als Feuchtwiese (Heuwiese):*
1-maliger Wiesenschnitt ab Ende Sept., Mindestschnitthöhe 15 cm.
Das Mahdgut ist abzuräumen. Keine Spitzmittel, keine Düngung.
Keine Nutzung Juli u. August.

2.2.2.4 *Förderung eines standortgerechten Erlen-Eschen-Bachrinnenwaldes:*
Fällung und Beseitigung nicht standortheimischer Pappeln.

2.3 Gem. § 9(1)25 BauGB:
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

2.3.1 Pflanzung großkroniger Laubbäume gemäß Plandarstellung; Mindesstammumfang 12 cm in 1 m Höhe.

2.3.2 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Gehölzarten gemäß der Empfehlungen des landschaftpflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden.

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:*
Zulässig sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte mit einer Versatzhöhe von max. 1,5 m; die Pulte müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüber liegen.
Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 48°.
Zur Dacheindeckung zulässig sind nicht reflektierende Ziegel und Dachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbener Farbgebung.
Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächer zulässig.
Solaranlagen sind generell zulässig.

3.1.2 *Dachaufbauten, Dachflächenfenster*
Dachgauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Giebelwand haben. Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen

Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Es ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
Gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind nur straßenseitig zulässig.

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^2, ein Strauch 5 m^2.

4. **Zuordnungsfestsetzungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**

4.1 Den zur Erschließung des Gebietes ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen Ziff. 1.2.6.4 und 1.2.6.5 zugeordnet.

4.2 Der geplanten Bebauung im Bereich der festgesetzten WA werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten, nicht unter 4.1 benannten Entwicklungsmaßnahmen anteilig zugeordnet.

5. **Nachrichtliche Übernahme**

5.1 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet (Plankarten 1 u. 2) liegt innerhalb 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.
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes der Provinz Oberhessen. Nach der Schutzgebietsverordnung von 07.02.1929 bedürfen Aufgrabungen und Bohrungen ab einer Tiefe von 20 m einer Genehmigung.

5.2 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet (Plankarten 1 u. 2) 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. Bauwerksdränagen erfolgt.

5.3 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt 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 HDSchG wird hingewiesen.

6.2 Bodenkontamination, Erdaushub

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, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauskreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Die Bauarbeiten 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 sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

6.3 Die festgesetzte, externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserrückhalteraum des Gewässers Ulfa. Die Belange des Hochwasserschutzes sind umfassend zu berücksichtigen.

6.4 Die festgesetzte, externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 20.12.1989 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert vom 01.07.2003 (St.Anz.: 29/ 2003 S. 2919) sind zu beachten.

6. **Vermerke**

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 23.04.2002
   - ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 294 17.12.2005
2. Geltungsbereich und Verfahrensdurchführung:
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.12.2005
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 294 17.12.2005
   - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 13.12. bis 23.12.2005
4. Beteiligung der Nachbargemeinden und Träger öff. Belange gem. §§ 2(2) und 4(1) BauGB, Mitteilung gem. § 3(2) BauGB:
   - Anschreiben Nachbargemeinden und Träger öff. Belange 21.12.2005
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 294 17.12.2005
   - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 02.01. bis 31.01.2006
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.06.2006

Nidda, den 14.06.2006 — Stempel: STADT NIDDA 29 WETTERAUKREIS — DS

Der Magistrat
Der Stadt Nidda
[Unterschrift]
Bürgermeisterin

B. Genehmigungsvermerk

Genehmigt
am 27.6.2006
Az.: III 31.2-61d02/01-151
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
M. Dörzel-Leder
Stempel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 16

C. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. U 5 „Hirzbach“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nidda, den ____________

Der Magistrat
der Stadt Nidda

DS

Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan (Satzung) wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom .... genehmigt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger ____________

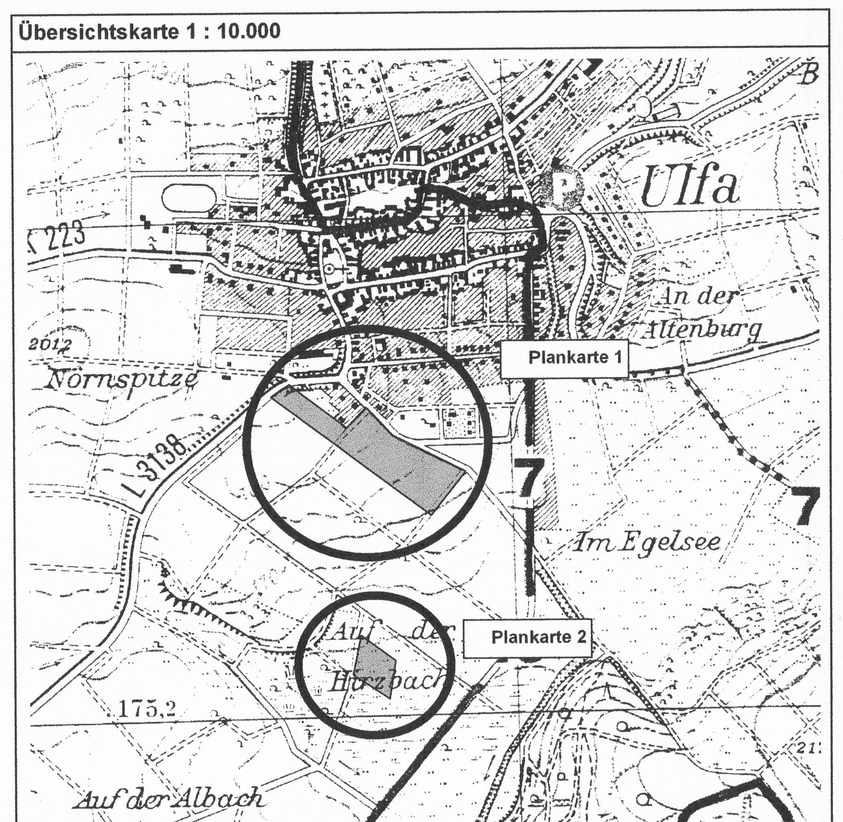
Nidda, den ____________

Der Magistrat
der Stadt Nidda

DS

Bürgermeisterin

Übersichtskarte 1 : 10.000



Stadt Nidda, Stt. Ulfa

Bebauungsplan U 5
„HIRZBACH“
- SATZUNG

Datum:	12 / 2005
zul. überarb.:	05 / 2006
Vermessung:	
Bearbeiter:	M. Rück
digit. Bearb.:	J. Benavides
in:	PolyGIS 8.1
geprüft:	

Plangröße (in cm) ca. 102x82
Maßstab 1 : 1.000

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

118

NiddaBPHirzberg_S