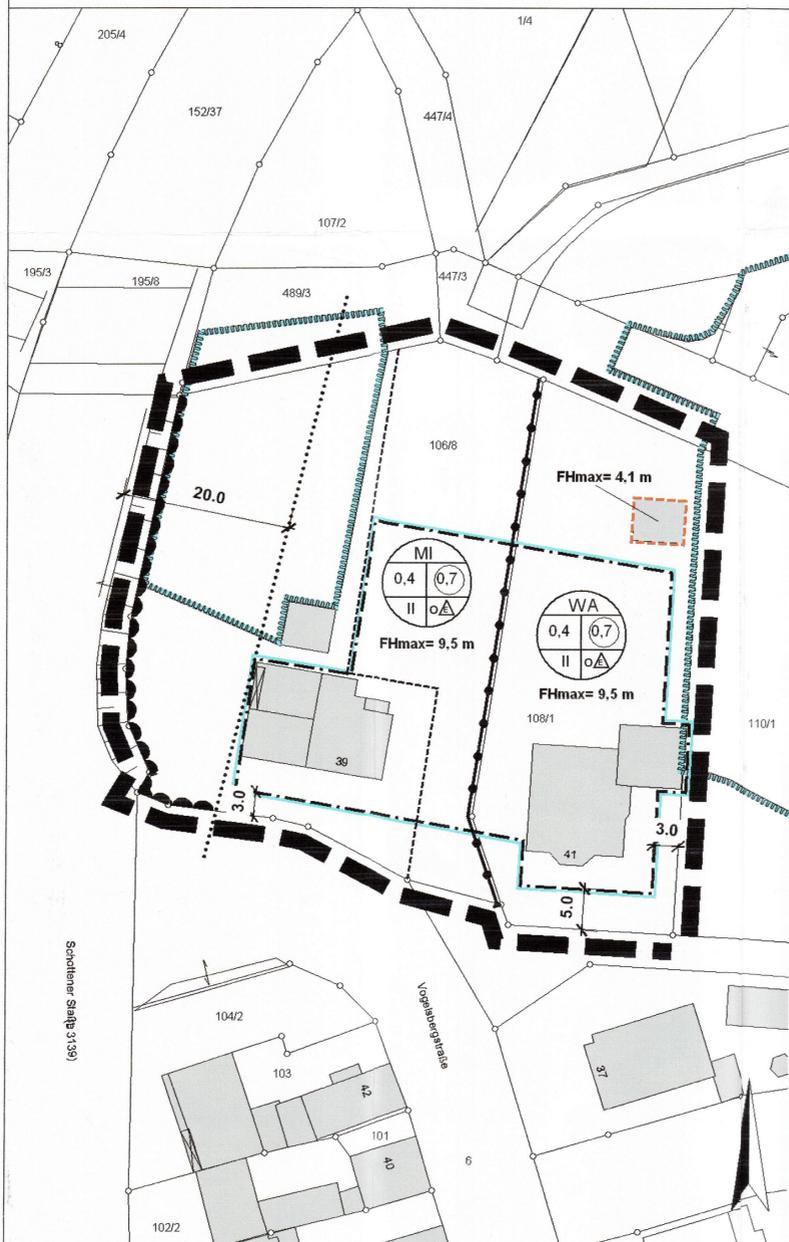


Stadt Nidda, Stt. Unter-Schmitten



**BEBAUUNGSPLAN US 1.1
„MARTINSBERG UND MÜHLSTRAßE“**

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HENatG), Hess. Wasser- gesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Ausle- gung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 1 Flurnummer
- 1.1.2 4139 Polygonpunkt
- 1.1.3 106/8 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.
- 1.2.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. 1(6) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.

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

- 1.2.2.1 0,7 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 0,4 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 FH_{max} Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Anschnitt des ge- wachsenen Geländes hier: maximale Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 o Offene Bauweise
- 1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) 22 BauGB) hier: Gartenhaus
- 1.2.5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.5.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich !)
- 1.2.5.4 5.0 Bemaßung (m)
- 1.2.5.5 Gebäude, bestehend
- 1.2.5.6 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6a) BauGB): - festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 31b WHG
- 1.2.5.7 - Bauverbotszone gemäß § 23(1) HStrG

1.2.5.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 BAUPLANUNG RECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO: Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Gartenhaus) sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser zulässig. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind außerhalb der überbaubaren Fläche zudem untergeordnete Nebenanlagen (einschl. Carports) bis zu insgesamt max. 50 m² umbauten Raum zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der L 3139 sind Nebenanlagen i.S. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB: Fußwege, PKW- Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).

2.3 Gem. § 9(1)24 BauGB: Für die geplanten Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes US 1.1 (1. Änderung/ Erweiterung) sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. Grundrissanordnung, passiver Schallschutz), die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenschalpegel für Aufenthaltsräume gemäß der VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

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 geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer) mit einer zuläs- sigen Dachneigung bis 48°. Zur Eindeckung sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondach- steine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig

3.1.2 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der L 3139 unzu- lässig.

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

Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie Holz- und Metallzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen. Im Einmündungsbereich Vogelsbergstraße in die L 3139 (Schottener Straße) darf das gemäß RAS-K 1 freizuhaltende Sichtfeld nicht beeinträchtigt werden.

4 HINWEISE

4.1 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)

4.2 Bodendenkmäler: Bodendenkmäler können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinset- zungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelett- reste entdeckt werden. Auf die Anzeig- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DschG wird hingewiesen.

4.3 Altlasten: Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor.

Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) i.V.m. § 13a BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 28.10.2008
 - ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“ 09.05.2009
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“ 09.05.2009
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 18.05 bis 19.06.2009
 - Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange 11.05.2009
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 06.10.2009

Nidda, den 07.10.2009



Der Magistrat der Stadt Nidda

(Erster Stadtrat)

B. Vermerk über die Ausfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes (1. Änderung und Erweiterung)

- Der Bebauungsplan US 1.1 „Martinsberg und Mühlstraße“ (1. Änderung und Erweiterung im Stadtteil Unter-Schmitten, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Nidda, den 09.10.2009



Der Magistrat der Stadt Nidda

(Erster Stadtrat)

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der orts- üblichen Bekanntmachung in Kraft.
- ortsübliche Bekanntmachung im „Kreis-Anzeiger“: 10.10.2009

Damit hat der Bebauungsplan (1. Änderung/ Erweiterung) Rechtskraft erlangt.

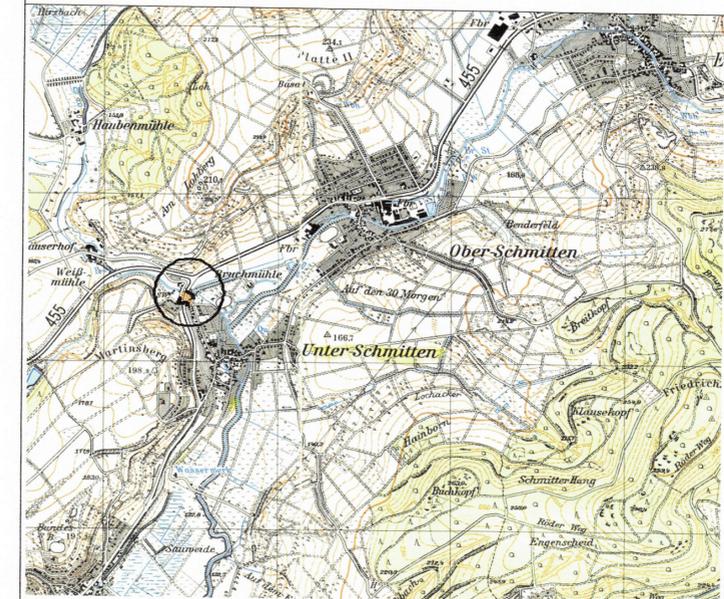
Nidda, den 12.10.2009



Der Magistrat der Stadt Nidda

(Erster Stadtrat)

Übersichtskarte 1 : 25.000



Stadt Nidda, Stt. Unter-Schmitten

**Bebauungsplan US 1.1
„Martinsberg und Mühlstraße“**

1. Änderung und Erweiterung

- SATZUNG -

Kataster: Stadt Nidda	Format (in cm)	Maßstab 1 : 500
Stand :	80 x 45	
gezeichnet: P. Adelheim	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 02./2009
in: PolyGIS		zul. überarbeitet: 04./2009
		06./2009

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,

35440 Linden - Leihgestem

Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrueck@seifertplan.de

