

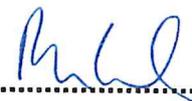
## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2001  
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 103 vom 04.05.2002
2. **frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2002  
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 103 vom 04.05.2002  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 13.05.2002 bis einschließlich 17.05.2002
3. **öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2002  
ortsübliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 103 vom 04.05.2002  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 21.05.2002 bis einschließlich 26.05.2002
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) Satz 2 gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) durchgeführt worden.
5. **Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2002
6. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 9 (4) BauGB  
i.V.m. § 87 HBO**  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2002

Nidda, den **12. Nov. 2002** .....



Der Magistrat der Stadt Nidda

  
.....  
Bürgermeisterin

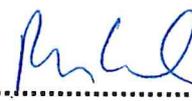
## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Nidda vom 18.12.1987 ist der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 255 vom 02.11.2002 rechtswirksam geworden.

Nidda, den **12. Nov. 2002** .....



Der Magistrat der Stadt Nidda

  
.....  
Bürgermeisterin

**Bauleitplanung der Stadt Nidda**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. US 5**

**Am Hinterhof im Stadtteil Unter-Schmitten**

**Satzung**

Aufgestellt im August 2002  
Bauamt, 60.2 Bechstein

# Zeichnerische und planungsrechtliche textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

<b>H1</b>	Traufhöhe min. 6,5 m – max. 7,5 m	Firsthöhe max. 10,0 m
<b>H2</b>	Traufhöhe min. 5,5 m – max. 6,5 m	Firsthöhe max. 10,0 m
<b>H3</b>	Traufhöhe min. 4,5 m – max. 5,5 m	Firsthöhe max. 9,0 m
<b>H4</b>	Traufhöhe max. 5,0 m	Firsthöhe max. 8,0 m
<b>H5</b>	Traufhöhe max. 4,0 m	Firsthöhe max. 7,0 m
<b>H6</b>	Trauf- und Firsthöhe entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand	

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten innerhalb des jeweiligen Baufensters, sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen. Die Trauf- bzw. Firsthöhe ist an der Oberkante der Dachaußenhaut zu bestimmen, die Traufhöhe über der Linie, wo die Außenwand die Dachkonstruktion trifft.

Bezugspunkt für H 1,2,3 und 6 sind die Fertighöhen der Straßen „Am Hinterhof“ und „Brückenstraße“ in kürzester Entfernung zum Bauvorhaben in Gebäudemitte. Bezugspunkt für H 4 und 5 ist die vorhandene Geländehöhe an den westlichen oder nordwestlichen Baugrenzen in der Mitte des Baugrundstücks.

Bei Umbau bzw. Umnutzung vorhandener Scheunen unter Beibehaltung des Bestandes in den äußeren Umrissen ist die Beibehaltung bestehender höherer Trauf- und Firsthöhen ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

----- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sofern Bauordnungsrecht oder andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, dürfen Baugrenzen um bis zu 0,5 m ohne Befreiungserfordernis überschritten werden. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige zeichnerische Festsetzungen



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



Abgrenzung untersch. Maße baulicher Nutzung (Trauf- u. Firsthöhe) (§ 16 (5) BauNVO)

D

Einzel-Kulturdenkmal, nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB)

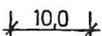
Sonstige Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen

227

vorhandene Flurstücksnummern



Vermaßung in Meter



Gebäude bereits abgebrochen

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**§ 87 (1) Nr. 1 HBO**

Für Dacheindeckungen sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen sich nach Farbe und Umfang in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Bauliche Anlagen mit einer Seitenlänge von mehr als 12 m sind über die gesamte Gebäudehöhe mit mindestens einem Fassadenvor- bzw. -rücksprung von mindestens 50 cm Tiefe zu gliedern.

### **Gestaltung von Grundstückseinfriedungen**

**§ 87 (1) Nr.3 HBO**

Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind außer Hecken Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

### **Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge**

**§ 87 (1) Nr.4 HBO**

Für Kfz-Stellplätze und Stellplatz- Garagenzufahrten außerhalb der historischen Hofanlagen, d.h. innerhalb und hinter den Baufenstern, die mit H4 und H5 bezeichnet sind, sowie auf den Flurstücken 247/4 und 248 sind voll versiegelte Ausführungen unzulässig. Mögliche Ausführungen sind wasser- gebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igem Fugenanteil, Rasengitter- und -kammersteine, Schotterrasen u.ä.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

**§ 87 (1) Nr.5 HBO**

Im Falle von Neubebauungen ist bei Baugrundstücken von mehr als 300 m<sup>2</sup> Größe für jede weiteren 100 m<sup>2</sup> je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### **Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser**

**§ 87 (2) Nr.3 HBO**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen neu errichteter Gebäude ist in Zisternen zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser innerhalb der Gebäude zu verwenden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von 20 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche auszugehen.

Der Überlauf der Zisterne ist zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten. Verschmutztes Brauchwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, es ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

## **Bauleitplanung der Stadt Nidda**

### **Einfacher Bebauungsplan Nr. US 5**

## **Am Hinterhof im Stadtteil Unter-Schmitten**

### **Satzung**

Aufgestellt im August 2002  
Bauamt, 60.2 Bechstein

# **Bauleitplanung der Stadt Nidda**

## **Einfacher Bebauungsplan Nr. US 5**

### **„Am Hinterhof“**

#### **im Stadtteil Unter-Schmitten**

#### **Allgemeine Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. II S. 361)
4. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)

#### **Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise**

1. **Wasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdränagen o.ä. erfolgt.
2. **Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Salzhausen. Die Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzhausen vom 06.10.1992 (StAnz. 1992, S. 2836) sind zu beachten.
3. **Überschwemmungsgebiet**  
Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda gem. § 69 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen des § 70 HWG sind strengstens zu beachten.

Dies gilt insbesondere für das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen, das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden und die Umwandlung von Grünland. Aus Sicht des Gewässerschutzes ist das Überschwemmungsgebiet und der Uferbereich extensiv als Grünland zu nutzen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Veränderungen an dem vorhandenen Gelände erfolgen, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken. Insbesondere dürfen keine Geländeauffüllungen und zusätzliche Baumaßnahmen wie die Errichtung von Zäunen vorgenommen werden.

4. 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.

5. Landschaftsschutzgebiet

Mit den Flurstücken 246/11 und 500/3 überlagert der Geltungsbereich des B Bebauungsplanes geringfügig die Landschaftsschutzgebiete „Vogelsberg – Hessischer Spessart“ und „Auenverbund Wetterau“. Auf diesen Flächen sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen zu beachten

6. Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU 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 unbekannt 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 HAAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

7. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

Aufgestellt: Nidda, den 26.08.2002  
Bauamt, 60.2 Bechstein

# **Bauleitplanung der Stadt Nidda**

## **Einfacher Bebauungsplan Nr. US 5**

### **„Am Hinterhof“**

#### **im Stadtteil Unter-Schmitten**

## **Begründung und Erläuterung**

### **1. Veranlassung zur Planaufstellung**

Der einfache Bebauungsplan „Am Hinterhof“ im Niddaer Stadtteil Unter-Schmitten soll die gleichnamige Klarstellungssatzung aus dem Jahre 2000 ersetzen, da diese den beabsichtigten städtebaulichen Zweck nicht erfüllt hat. Ziel war und ist es, auf den hinteren Grundstücksteilen in zweiter und dritter Reihe neue Wohnbebauung zu ermöglichen, um durch Befriedigung gesteigener Wohnflächenansprüche die dörfliche Innenentwicklung zu fördern und einen neuen gestalteten Ortsrand zur Nidda hin auszubilden.

### **2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im alten Ortskern des Stadtteils Unter-Schmitten. Seine Begrenzung erfolgt im Westen durch die Straße Am Hinterhof, im Norden durch die Brückenstraße, im Osten durch die Nidda und im Süden durch das Gartengrundstück 249/1 in der Gewann „Am Kirchberg“.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 1, Flurstücke Nr. 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238/1, 238/3, 239, 240/3, 240/5, 246/11, 246/13, 247/4, 248, 455, 500/1 und 500/3.

### **3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Regionalplan Südhessen 2000 wird der gesamte Planbereich als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 1978 ist er als Mischbaufläche Dorf dargestellt. Der Bebauungsplan ist mithin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bislang nicht. Der Geltungsbereich ist jedoch von der Klarstellungssatzung für den Bereich „Am Hinterhof“ vom 15.04.2000 überdeckt. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt haben wird, erlischt diese Klarstellungssatzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Orbes – Kohden – Rainrod.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Salzhausen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda gem. § 69 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Mit den Flurstücken 246/11 und 500/3 überlagert der Geltungsbereich geringfügig die Landschaftsschutzgebiete „Vogelsberg – Hessischer Spessart“ und „Auenverbund Wetterau“.

Altablagerungen sind in dem 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.

#### **4. Vorhandene Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des alten Ortskernes von Unter – Schmitten.

In dem den Straßen zugewandten Teil herrscht historische Bausubstanz vor. Die Stellung der Gebäude wechselt zwischen Traufständigkeit und Giebelständigkeit. In diesem Bereich sind zehn Gebäude als Kulturdenkmale in die Denkmaltopographie des Wetteraukreises eingetragen. Es handelt sich um die Fachwerk-Wohngebäude Brückenstraße 35 (zwei miteinander verbundene Kleinbauernhöfe), Brückenstraße 37 und 39, Am Hinterhof 2, Am Hinterhof 4 und 6 (Doppelhaus), Am Hinterhof 8 und 10 (Doppelhaus) und Am Hinterhof 20 und 22 (Doppelhaus).

Ein ehemals zur Nidda ausgerichteter Scheunenkranz ist nur noch bruchstückhaft vorhanden. Ein größerer Teil der ehemaligen Scheunen ist einem Großbrand in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts zum Opfer gefallen.

Nebenerwerbslandwirtschaft ist vorhanden.

#### **5. Inhalte der Planung**

Der vorliegende einfache Bebauungsplan beschränkt sich planungsrechtlich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet – MD), eines Aspektes des Maßes der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhen) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) entspricht der vorhandenen Situation sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan, die auch weitere Teile der Ortslage

einschließt. Städtebaulich ermöglicht werden sollen Wohnnutzung und wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, nicht verhindert werden soll aber auch bestandsorientierte Entwicklung der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ist zur Erhaltung der gewachsenen Struktur unter besonderer Rücksicht auf die zahlreichen vorhandenen Kulturdenkmale erforderlich. Die baufensterweise unterschiedlich festgelegten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich einerseits am dortigen Bestand und zielen andererseits darauf, dass die Bebauung zum Ortsrand bzw. zur Nidda hin niedriger wird. Eine Ausnahme wird für den Umbau oder die Umnutzung bestehender Scheunen gewährt, um die Erhaltung noch vorhandener historischer Baustrukturen weitestgehend zu ermöglichen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Bewahrung der vorgefundenen Kleinteiligkeit. Eine durchgängige Bebauung der langgezogenen Grundstücke mit Hauptnutzungen soll ausgeschlossen werden. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind – der dörflichen Struktur entsprechend – aber auch in den dazwischenliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kulturdenkmale sind an den freistehenden Seiten durch die Festsetzung von Baulinien in ihrem Bestand fixiert. Baulinien sind außerdem beidseitig der städtischen Parzelle 455 entsprechend des vorgefundenen Bestandes festgesetzt.

Mit Ausnahme des Bereiches der Flurstücke 210, 214, 215, 217, 225 und 227 folgt die östliche Baugrenze der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nidda (Abflussbereich, siehe Anlage). Auf den vorgenannten Flurstücken tritt die Baugrenze dahinter zurück. Auf den Flurstücken 207 und 240/3 ragt im Bereich bestehender baulicher Anlagen die Baugrenze geringfügig in das Überschwemmungsgebiet hinein. Über diesen Bestand hinaus ist die Errichtung baulicher Anlagen im Abflussbereich unzulässig, da Abflusshindernisse vermieden werden müssen. Dies gilt nach den unmittelbar geltenden wasserrechtlichen Vorschriften auch für bauliche Nebenanlagen.

Als baugestalterische Festsetzung gemäß § 87 HBO wird in den Bebauungsplan eine Beschränkung der Dachdeckungen auf rote und braune, nicht glasierte Ziegel aufgenommen. Dies dient der Wahrung der historischen Struktur und insbesondere der Rücksicht auf den Bestand an Kulturdenkmälern.

Aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind nach der Offenlage bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Solaranlagen, der Gliederung großer Baukörper, der Beschränkung von Einfriedungen, der nicht voll versiegelten Ausführung von Stellplätzen und der Verpflichtung zu Baumpflanzungen und zum Zisternenbau ergänzt worden. Die Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, da er keine örtlichen Verkehrsflächen festsetzt. Entsprechend wird gemäß Abs. 3 die Zulässigkeit aller Baugesuche innerhalb seines Geltungsbereiches bezüglich derjenigen Belange, die nicht durch Festsetzungen geregelt sind, nach § 34 BauGB beurteilt.

## **6. Grünordnung**

Bei dem vorhandenen Bestand handelt es sich um strukturarme Hausgärten mit nur wenigen Obstbäumen. Biotop nach § 23 HeNatG sind nicht vorhanden, FFH-geschützte Pflanzen- und Tierarten sind nicht anzutreffen.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die seit dem 15.04.2000 rechtskräftige Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bereits überbaubar (wenn auch mit teilweise anderen Nutzungen), so dass der durch den Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig ist. Dementsprechend ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **7. Erschließung**

Eine Veränderung des Erschließungssystems wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Neue Baumaßnahmen in zweiter oder dritter Reihe müssen von den vorhandenen Straßen verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen werden. Die vorhandenen Erschließungssysteme sind hierfür ausreichend dimensioniert. Mit Datum vom 09.02.1995 wurde für die Neuordnung der Wasserversorgung in den Stadtteilen Ober- und Unter-Schmitten durch den Landrat des Wetteraukreises, Untere Wasserbehörde, eine Genehmigung erteilt. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist in diese Genehmigung enthalten.

Die Erschließung ist öffentlich-rechtlich zu sichern, soweit sich vorder- und hinterliegende Grundstücke in unterschiedlichem Eigentum befinden.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Unter-Schmitten, das über eine Buslinie des Rhein-Main-Verkehrsverbundes halbstündlich bis stündlich mit der Kernstadt Nidda (Mittelzentrum mit Bahnanschluss) und mehrfach täglich ohne Umsteigen mit der Kreisstadt Friedberg (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) und der Stadt Schotten verbunden ist.

Aufgestellt: Nidda, den 26.08.2002  
Bauamt, 60.2 Bechstein