AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 20.06.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neues Chausseehaus" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. §2, Abs.1 BauGB am 25.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nidda, den 26.10.2001 (Bürgermeister)

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2000)

Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nidda, den ______ (ÖBVI Steuernagel)

PRÄAMBEL

Auf Grund des §1, Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda diesen vorhabenbegenen Bebauungsplan "Neues Chausseehaus", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlosssen.

Nidda, den 26.10.2001 (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Die genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäss §12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Nidda, den ______ (Bürgermeister)

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgebeteiligung gem. §3, Abs.1 BauGB erfolgte ~~in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am~~ vom 07.05.2001 bis einschl. 18.05.2001

Die Durchführung dieser Veranstaltung ist am 28.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Nidda, den 26.10.2001 (Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung des in §215, Abs.1, Satz 1, Nr.1 und 2 BauGB beziechneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nidda, den ______ (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit dem Auslegungsbeschluß erfolgte in der Sitzung am 06.03.2001

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. §3, Abs.2 BauGB wurden ortsüblich bekanntgemacht am 28.04.2001

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben öffentlich ausgelegen vom 21.05.2001 bis einschl. 22.06.2001

Nidda, den 26.10.2001 (Bürgermeister)

MÄNGEL IN DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungplanes sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nidda, den ______ (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. §3, Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2001 als Satzung beschlossen. Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda Ergänzungen zum Satzungsbeschluß in seinen Sitzungen am beschlossen.

Nidda, den 26.10.2001 (Bürgermeister)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einvernehmlich mit der Bauverwaltung der Stadt Nidda ausgearbeitet von:
Hambrock Bauplanungsgesellschaft mbH
Architekten und Ingenieure
Ahlkenweg 89, 26131 Oldenburg
Tel.: 0441 / 500 140 – Fax 0441 / 500 1410

Oldenburg, den ______ Nidda, den ______

(Dipl-Ing. M. Hambrock) (Bürgermeister)

Kartengrundlage: erstellt durch die Steuernagel Ingenieure KG

Gemeinde: Nidda
Gemarkung: Unterschmitten
Flur: 2
Flurstück: 206

Vervielfältigung –außer für eigene, nicht gewerbliche Zwecke– nicht gestattet.
(§17, Abs.2 und §19 des Hessischen Vermessungsgesetzes vom 2. Oktober 1992, GVBL. 1 S.453)

MI)1	a)2
0.4)3	(1.2))4
I+DG)5	D H)6
L-III)7	

)1= Art der Baulichen Nutzung
)2= abweichende Bauweise
)3= Maß der Bauliche Nutzung GRZ
)4= Maß der bauliche Nutzung GFZ
)5= Zahl der Vollgeschosse
)6= Bauweise
)7= Lärmpegelbereich

MI = Mischgebiete
a = abweichende Bauweise

D=Kanaldeckelhöhe
S=Kanalsohlenhöhe
Höhenkoten sind Bestandshöhen

N1 = Neuanpflanzung Ziergehölz
N2 = Neuanpflanzung Obstbaum
N3 = Neuanpflanzung heim. Laubbaum
E1 = Erhaltung Weide
E2 = Erhaltung Obstbaum
E3 = Erhaltung Tanne

Genenmigt
am 12. Dezember 2001
Az.: V 31.2-61d02/01-128
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

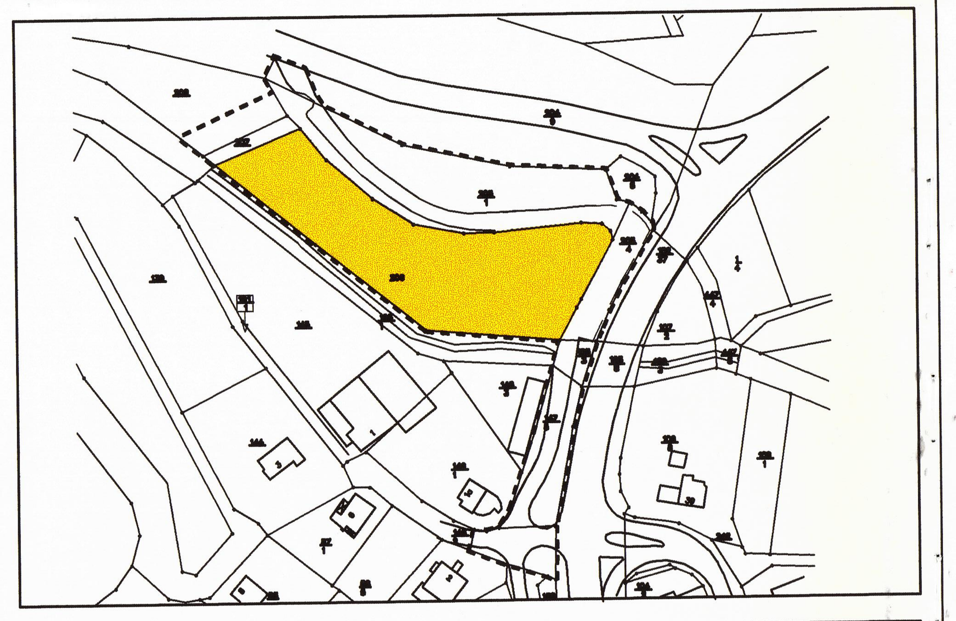
Textliche Festsetzungen:

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung und der Hessischen Bauordnung werden folgende Festsetzungen beschlossen:

1. Im Bereich der MI3, MI4, MI5 und MI6–gebiete beschränkt sich die Nutzung auf Wohngebäude (gem.§6,Abs.2,Pkt.1BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Geschäfts– und Bürogebäude und nicht störendes Handwerksgewerbe (gem.§6,Abs.2,Pkt.2,4,BauNVO).
2. Im Bereich des MI1 bis MI2–Gebietes sind die Nutzungen nach §6 BauNVO zulässig. Nicht zulässig im MI–Gebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (gem.§6,Abs.2,Pkt.6,7,8 BauNVO).
3. Eine Überschreitung und Unterschreitung der Baulinie bis zu 1,0m wird zugelassen.
4. Die Bauweise wird entsprechend §22 BauNVO in den MI3–, MI4–, NI5– und MI6–Gebieten als abweichend festgesetzt. Die abweichende Bebauung entspricht durch Doppelhäuser mit zwischengebauten Garagentrakten einer Kettenbauweise.
5. Im MI1–Gebiet wird keine Bauweise jedoch eine Mindestgrösse von $75m^2$ Innenhoffläche festgesetzt, da im MI1–Gebiet in Verbindung mit dem MI2.Gebiet ein "Atriumhaus" (eine Blockbebauung mit Innenhof) entstehen soll.
6. Die Festsetzung I+DG im MI3–, MI4–, MI5– und MI6–Gebiet bedeutet, dass ein Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen auf mindestens einer Traufseite als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
7. In den Baufeldern MI1,MI2,MI3,MI4,MI5,MI6 können Ausbauten (Erker, Gauben) je Dachfläche bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der darunter liegenden Länge der Aussenwand betragen. Die Breite der einzelnen Gaube darf eine Länge von 5,0m nicht überschreiten.
8. Die Festsetzung II+DG im MI1–Gebiet bedeutet, dass zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
9. Die Festsetzung III+DG im MI2–Gebiet bedeutet, dass drei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
10. Die GRZ vom MI2 ist nur in Kombination mit MI1 zu ermitteln. Eine isolierte Ermittlung der GRZ für das MI2–Gebiet ist nicht zulässig
11. Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen D und IV des Schutzgebietes für Heilquellen von Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (Staatsanzeiger 45/1992 S.2836) sind zu befolgen.
12. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IIIa des Schutzgebietes der OVAG für das Gewinnungsgebiet Kohden, Orbes und Rainrod. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverord. 23.03.1987 (Staatsanzeiger 19/1989 S.1112) sind zu befolgen.
13. Die Zisternengröße und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlauf aus Zisternen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.(gem. §51 Abs.3 HWG)
14. Wasserversorgungsanlagen (d.h. auch Erschließungen), die für einen Wasserbedarf von $20m^3$ und mehr pro Tag bemessen sind, sind nach §50 HWG genehmigungsbedürftig. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vorab beim Regierungspresidium Darmstadt–Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt– (Dez.42.1) zu stellen.(gem.§51Abs.3HWG)
15. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind mit dem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt,Energie,Jugend,Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III7–/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S.709) enthalten.
16. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (gem. §20 HDSchG)
17. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräs. Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
18. Stellplätze dürfen entsprechend §23, Abs.5 BauNVO auch außerhablb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, jedoch nurinnerhalb der Baufelder und innerhalb der Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung, sowie im Bereich des vorhandenen Straßenraumes.
19. Die MI1–, MI2– und MI6–Gebiete werden mit Lärmpegelbereich III festgesetzt.
20. Die MI3–, MI4– und MI5–Gebiete werden mit Lärmpegelbereich II festgesetzt.
21. Der Magerrasenstandtort am Hang auf dem Grundstück 205/1 ist durch zeitweise Rückschnitt und Beweidung oder Mähen zu pflegen und zu erhalten.
22. Um zu vermeiden, daß Straßenlampen zu Insekten– und Fledermausfallen werden, werden bie Neuaufstellungen Natriumdampflampen verwenden.
23. Bei der Planung und Ausführung des Regenwasserteiches ist die ATV M 153 "Handlungsempfehlungen für die Einleitung von Niederschlagswasser" anzuwenden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Die Maßnahmen sind als Ausgleichsfläche im Freiflächenplan zu bestimmen)
- DN 200 – Trasse für Versorgungsleitungen (Hauptabwasserleitung + Reinigungsschacht)
- Müllsammelstelle
- Neuanpflanzungen Bäume
- Erhaltung Bäume
- Öffentliche Verkehrswege
- Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Privatflächen)
- Mischgebiete (§6 BauNVO)
- Grünflächen
- Wasserfläche (Regenwasserteich)
- Fläche, die von Bebauung und Bepflanzung >0.80m Höhe freizuhalten ist. (Sichtfeld)
- Böschung
- vorhandene straßenbegleitende Hecke
- V – Verkehrsberuhigter Bereich (Anfang/Ende)
- Unterflurhydrant
- Bauverbotszone



Index:	Datum:	Art der Änderung:	gez:
8	22/10/01	Uferschutzstreifen, MI6 und MI5	ib
7	20/08/01	Einarbeitung Abwägungsprotokoll	bg
6	12/03/01	Flächensignatur MI3–MI6, Flurst.NR.206, textl. Festsetzungen, Baugrenzen, Legende	bg
5	08/02/01	Linie zur Umgrenzung von Ausgleichsfläche (T–Linie), Änderung vorhandene–>Öffentliche Verkehrswege	bg
4	09/10/00	Änderung der WA–Gebiete in MI–Gebiete	bg
3	11/07/00	Planzeichenerklärung, Texte, überarbeitung Plan, Stellplätze, WA– MI– Schraffur etc.	bg

Hambrock
Bauplanungsgesellschaft mbH

Ahlkenweg 89
26131 Oldenburg Tel: 0441/ 50 01 40 Fax: 0441/ 50 01 410

Bauherr Planverfasser

Bauherr:	Vermietungsgesellschaft neues Chausseehaus, Röhnstraße 22, 63667 Nidda	Masstab:	1:500
		Datum:	30/03/00
Bauvorhaben:	Neues Chausseehaus, Schottende Straße 4, 63667 Nidda	gezeichnet:	bg
		Projekt-Nr.:	99003
Darstellung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Plannummer: BP-301	Index: 8