



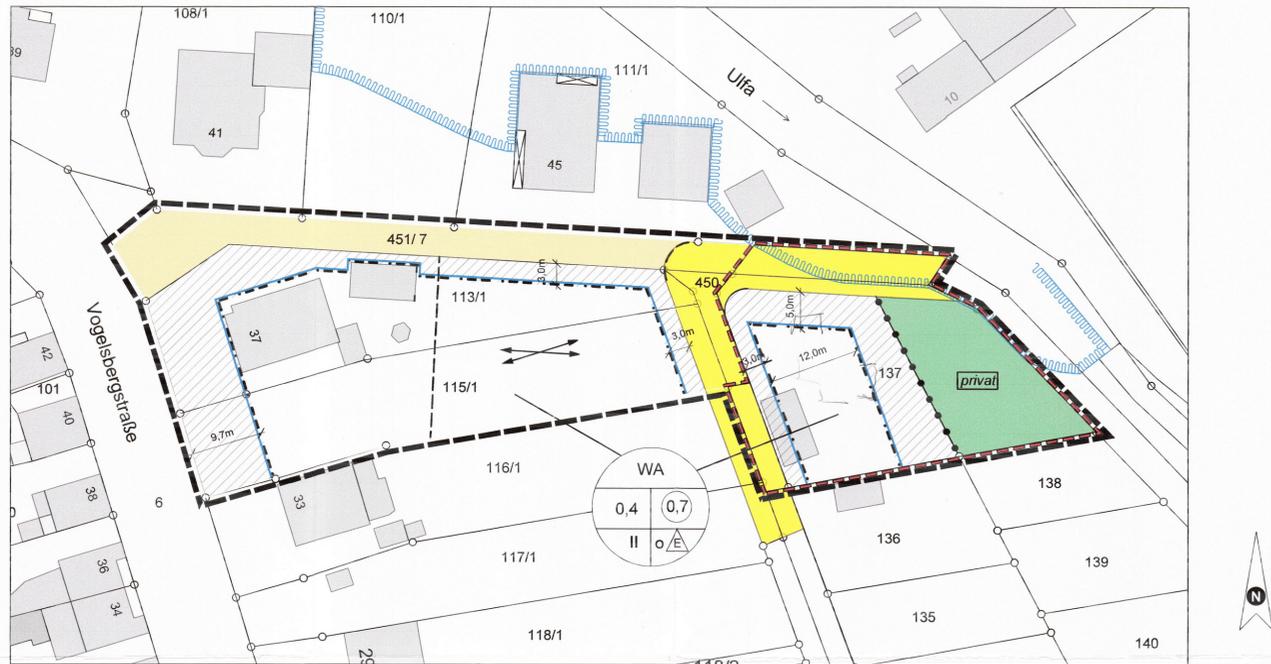
Stadt Nidda, Stt. Unter-Schmitten

Bebauungsplan US 1.2

"Martinsberg und Mühlstraße"

2. Änderung und Erweiterung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

1.1. Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2. Planzeichen

1.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze

1.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Hauptfährstrichtung
(-giebelständig zur Vogelsbergstraße bis
traufständig zum Erschließungsweg (Flst. 451/7))

- 1.2.3.4 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

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

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche, best.
- 1.2.4.2 Straßenverkehrsfläche, gepl.
- 1.2.5 Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.2.5.1 Private Grünfläche, Haus- und Freizeitgarten

1.2.6. Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 vorhandenes Gebäude
- 1.2.6.2 Bemaßung
- 1.2.6.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- 1.2.6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 1.2.6.6 Von der Beschlussfassung nach § 10 BauGB am 16.09.2014 (Satzung) ausgenommen!

1.3. Nachrichtliche Übernahme

- 1.3.1 Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes (§ 9 (7) BauGB) (vgl. Fests. 4.2)

2. Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser zulässig.
- 2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB:
Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).

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-, Walml-, Krüppelwalmdächer) mit einer zulässigen Dachneigung bis 48°
Zur Eindeckung sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit/ schwarzen Farbblönen zu verwenden.
Solaranlagen sind zulässig.

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

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.

4. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1 **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen D und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen ID 440-085 (StAnz.: 45/92 S. 2836) und in der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes Kohden, Orbes, Rainrod der OVAG ID 440-03 (StAnz.: 19/87 S. 1112). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen von Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
Seitens dem Kreis Ausschuss des Wetteraukreises, FSt. Wasser- und Bodenschutz, wurden diesbezüglich keine Hinweise vorgebracht.

- 4.2 **Überschwemmungsgebiet**
Ein kleiner Teil im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Ulfa“ (vgl. 1.3.1). Hierbei handelt es sich um eine bestehende Straßenverkehrsfläche. Aus Sicht des Dez. 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen gegen die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Bedenken, wenn das Geländeneiveau auf der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Fläche nicht verändert wird. Es dürfen in diesem Bereich keine Geländeauffüllungen oder -vertiefungen vorgenommen werden.

- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, verrieseln oder direkt 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).
Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (2) HWG).

- 4.4 **Stellplatzsatzung**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung oder Genehmigungsfreistellung geltenden Fassung ergänzt.

- 4.5 **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 § 20 DSchG wird hingewiesen.

- 4.6 **Alttablagerungen/ Altlasten:**
Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt und Wetteraukreis).

- 4.7 **Artenschutz**
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.
Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. - 30.09.. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen (§ 44 BNatSchG).

- 4.8 **Hessen Mobil**
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement weist (mit Schreiben vom 18.06.2014) darauf hin, dass es keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz übernimmt, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

5 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB:
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 21.01.2014
- ortsübliche Bekanntmachung im "Kreis-Anzeiger" 10.05.2014
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
- ortsübliche Bekanntmachung im "Kreis-Anzeiger" 10.05.2014
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 19.05. bis 20.06.2014
- Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange 12.05.2014
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 16.09.2014

Nidda, den 19.09.2014



Der Magistrat
der Stadt Nidda
Jan-Peter Stein
Bürgermeister

B. Vermerk über die Ausfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes (2. Änderung und Erweiterung)

- Der Bebauungsplan US 1.1 "Martinsberg und Mühlstraße" (2. Änderung und Erweiterung) im Stadtteil Unter-Schmitten, bestehend aus Planzeichen und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Nidda, den 26.09.2014



Der Magistrat
der Stadt Nidda
Jan-Peter Stein
Bürgermeister

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- ortsübliche Bekanntmachung im "Kreis-Anzeiger":

27.09.2014

Nidda, den 29.09.2014



Der Magistrat
der Stadt Nidda
Jan-Peter Stein
Bürgermeister



Bebauungsplan US 1.2

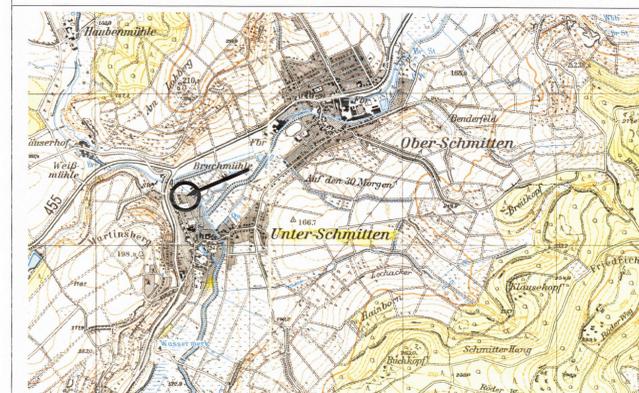
"Martinsberg und Mühlstraße"

2. Änderung und Erweiterung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Stadt Nidda, Stt. Unter-Schmitten



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Kataster: Stadt Nidda (Stand:)

SATZUNG 09/ 2014	Format (in cm) 80 x 55	Maßstab 1 : 500
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 05/ 2014 zul. überarbeitet: 07/ 2014

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leigestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: m.rueck@seifertplan.de