

„In der Bruchwiese, 1. Teilabschnitt“

im Stadtteil Unter-Schmitten

Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- 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 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 617)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2002
örtliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 202 vom 31.08.2002
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2002
örtliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 202 vom 31.08.2002
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 02.09.2002 bis einschließlich 06.09.2002
- öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2002
örtliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 202 vom 31.08.2002
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 09.09.2002 bis einschließlich 11.10.2002
- 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.
- Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 (1) und (2) und 4 BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2002
- erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2004
örtliche Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 188 vom 14.08.2004
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004
- 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 (3) durchgeführt worden.
- Abwägung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 (3) und 4 BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2004
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 9 (4) BauGB LV.m. § 87 HBO
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2004

Nidda, den 05. JAN. 2005



Der Magistrat der Stadt Nidda

DS
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 örtlichen Bekanntmachung im Kreis-Anzeiger Nr. 190 vom 30.04.2005 rechtswirksam geworden.

Nidda, den 2. Mai 2005



Der Magistrat der Stadt Nidda

DS
Bürgermeisterin
Erster Stadtrat

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet „Verein“ sind Vereinsheime sowie Anlagen für sportliche Zwecke und die Kleintierhaltung (Ausstellungsräume, Hundeböden u.ä.) zulässig. Die dauerhafte Aufstellung von Kleintierställen ist unzulässig. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen darf maximal 900 m² betragen. Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind hierauf nicht anzurechnen. Oberirdische Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Höhe baulicher Anlagen darf 5,20 m über anstehendem Gelände nicht überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im privaten Weideland für Kleintiere ist die Errichtung einer baulichen Anlage für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig. Die bauliche Anlage darf eine Höhe von maximal 3,50 m über anstehendem Gelände erhalten.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 10,0 m zu Gewässerrändern einhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme 1

Die vorhandenen Bäume und Gehölze sowie die bestehende feuchte Hochstaudenflur sind in ihrem Bestand zu sichern. Ein 7,50m breiter Streifen des vorgelagerten Extensivrasens (gemessen von dem in der Planzeichnung eingetragenen Baum) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Am Rand ist eine unregelmäßige Pflanzung von feuchteliebenden Gehölzen (je 4 Stück folgender Arten: Gemeiner Schneeball [Viburnum opulus], Faulbaum [Fangula alnus], Europäisches Pfaffenhütchen [Eunonymus europaeus], Traubenkirsche [Prunus padus] und Roter Hartriegel [Cornus sanguinea]) vorzunehmen.

Maßnahme 2

Am Rand des Fließgewässers ist eine 100m² umfassende Grabentasche mit einer Tiefe von 1,5m und einer bis zu 0,5 m tiefen Flachwasserzone gemäß Schemazeichnung der Arbeitsgruppe Wiesenvogelschutz im Wetteraukreis (siehe Anlage) herzustellen. Die Grabentasche ist am Rand mit Weidenschösslingen einzuzüchten.

Maßnahme 3

Die vorhandenen Teiche und ihre Ränder sind zu schützen und als Amphibienlaichplätze zu erhalten.

Auf den Baugebiets- und Grünflächen ist ein Randstreifen von 10m Breite entlang des Fließgewässers nur extensiv als Grünland zu nutzen.

Der Einsatz von Pestiziden und mineralischem Dünger auf dem Grabeland ist unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Außenwände baulicher Anlagen sind mit Putz- oder Holzoberfläche herzustellen.

Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Holz- und Maschendrahtzäunen zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10cm betragen.

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Im Sondergebiet „Verein“ ist eine vollständige Versiegelung von Bodenoberfläche (Beton, Asphalt, Pflaster, Plattenbeläge) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass im Plangebiet kein Schmutzwasser entsteht und versickert wird. Die bauliche Anlage für Kleintierhaltung im Bereich des privaten Weidelandes darf keinen Wasseranschluss zum Betrieb sanitärer Einrichtungen erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen dieser baulichen Anlage ist für Bewässerungszwecke zu sammeln oder breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

2. Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen 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
Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsgebiet der Uifa. Die Vorschriften der Rechtsverordnung vom 12.04.2004 (StAnz. 2004, S. 1511) sind zu beachten.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine baulichen Nutzungen, Auffüllungen o.ä. zulässig. Auf die Verbote des § 70 HWG wird hingewiesen.

4. Landschaftsschutzgebiet
Die Flurstücke Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Nr. 143/1, 143/2, 143/3 und 143/4 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Auerverbund Wetterau“ und im Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg – Hessischer Spessart“. Die Vorschriften der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

5. 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 HDSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. Altablagerungen
Altablagerungen sind der Stadt Nidda im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte 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 HAAltStG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

7. Immissionsschutz
Beim Betrieb des Sportplatzes sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten.

Fluchtanlagen des Sportplatzes und des Hundeübungsplatzes müssen so ausgerichtet werden, dass die Beleuchtung auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt und eine Blendung an benachbarten Wohnhäusern vermieden wird.

8. 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 26.05.2004 / 04.11.2004
Bauamt, 60.2 Bechstein

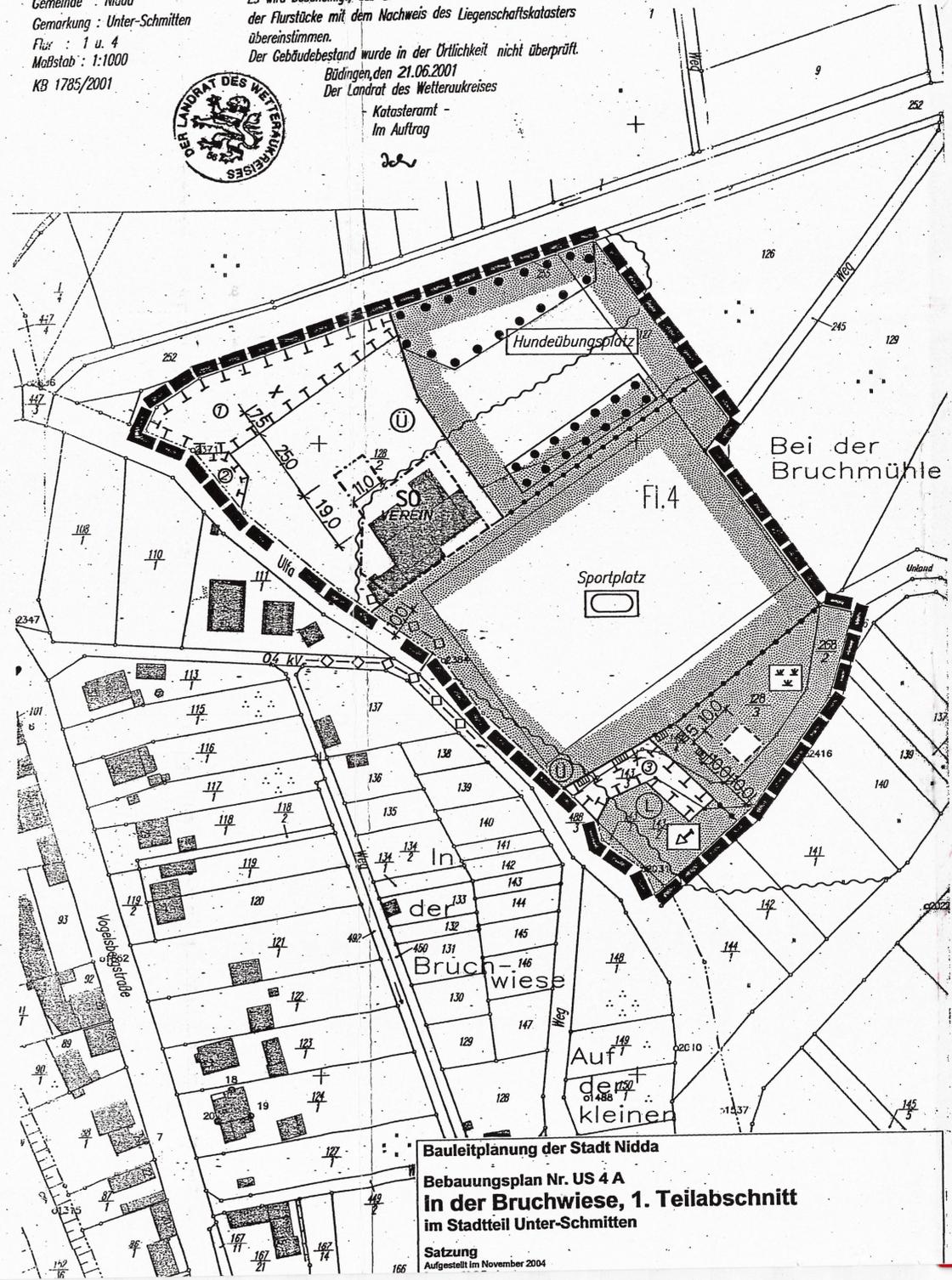
Zeichnerische Festsetzungen

- SO VEREIN** Sondergebiet für Vereinsnutzungen (§ 11 BauNVO) § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 - unterirdische Versorgungsleitung gemäß Angabe
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Hundeübungsplatz
 - öffentlicher Sportplatz
 - privates Grabeland
 - privates Weideland
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Maßnahmennummer (Beschreibung der Maßnahme siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 (6) BauGB
 - Überschwemmungsgebiet
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts** § 9 (6) BauGB
 - Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen
 - Vermaßung in Metern (m)
- Sonstige Darstellungen**
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Flurstücksnummern
 - vorhandener Baum (zur Lagebestimmung)

Gemeinde : Nidda
Gemarkung : Unter-Schmitten
Flur : 1 u. 4
Maßstab : 1:1000
KB 1785/2001



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.
Büdingen, den 21.06.2001
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt -
Im Auftrag



Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. US 4 A
In der Bruchwiese, 1. Teilabschnitt
im Stadtteil Unter-Schmitten
Satzung
Aufgestellt im November 2004