

# Stadt Nidda, Stt. Unter-Schmitten

## Bebauungsplan Nr. US 5 „AM HINTERHOF“ (1. ÄNDERUNG)



### Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- *Hess. Bauordnung (HBO)* i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- *Hess. Wassergesetz (HWG)* i.d.F. vom 18.12.2002

### 1 Zeichnerische und ergänzende textliche Festsetzungen

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 **FL 1** Flurnummer
- 1.1.2 **209** Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- 1.2.1.1 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- 1.2.2.1 **H2** Traufhöhe 5,5 m - 6,5 m / Firsthöhe max. 10,0 m
- Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt innerhalb des festgesetzten Baufensters. Bezugspunkt für H2 ist die Fertighöhe der „Brückenstraße“ in kürzester Entfernung zum Bauvorhaben in Gebäudemitte. Bei Umbau bzw. Umnutzung vorhandener Scheunen unter Beibehaltung des Bestandes in den äußeren Umrisen ist die Beibehaltung bestehender höherer Trauf- und Firsthöhen zulässig.
- 1.2.3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)**
- 1.2.3.1 **Baulinie (§ 23(2) BauNVO)** (informell, außerhalb des Geltungsbereiches)
- Baugrenze (§ 23(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.
- 1.2.4 **Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
- 1.2.4.1 Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung (Trauf- u. Firsthöhe) (§ 16(5) BauNVO)
- 1.2.4.2 vorhandenes Gebäude
- 1.2.4.3 Vermaßung in Meter
- 1.2.4.4 Grenze des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserabflussgebiet) (gem. § 9(6) BauGB i.V.m. § 69 HWG) - nachrichtlich
- 1.2.4.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- 1.2.5 **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO)**

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

### Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise

- 1 **Wasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich der 1. Änderung 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 Bauwerksdrainagen 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 in 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 (Hochwasserabflussgebiet) der Nidda gem. § 69 des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG). Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

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 **Altablagerungen**  
Ablagerungen sind im 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.  
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 HAAltstG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeistelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

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

Der 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. US 5 „Am Hinterhof“ ersetzt/ ändert mit Erlangung der Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.  
Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. US 5 „Am Hinterhof“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### 2 Vermerke

#### A. Verfahrensvermerke

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1 <b>Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:</b>   |                           |
| • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  | 09.12.2003                |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger   | 03.10.2004                |
| 2 <b>Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:</b>   |                           |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger   | 03.01.2004                |
| • öffentl. Auslegung in der Stadtverwaltung   | 05.01.2004 bis 09.01.2004 |
| 3 <b>Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB</b>  |                           |
| • ortsübliche Bekanntmachung im Kreis- Anzeiger   | 03.01.2004                |
| • öffentl. Auslegung in der Stadtverwaltung   | 12.01.2004 bis 13.02.2004 |
| 4 <b>Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO</b> |                           |
| Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  | 30.03.2004                |

Nidda, den 01. JUNI 2004



DS

Der Magistrat  
der Stadt Nidda  
*Müller*  
Bürgermeisterin

### B. Ausfertigung / Inkrafttreten:

- Der Bebauungsplan Nr. US 5 „Am Hinterhof, 1. Änderung“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Nidda, den 01. JUNI 2004



DS

Der Magistrat  
der Stadt Nidda  
*Müller*  
Bürgermeisterin

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger“

10.04.2004

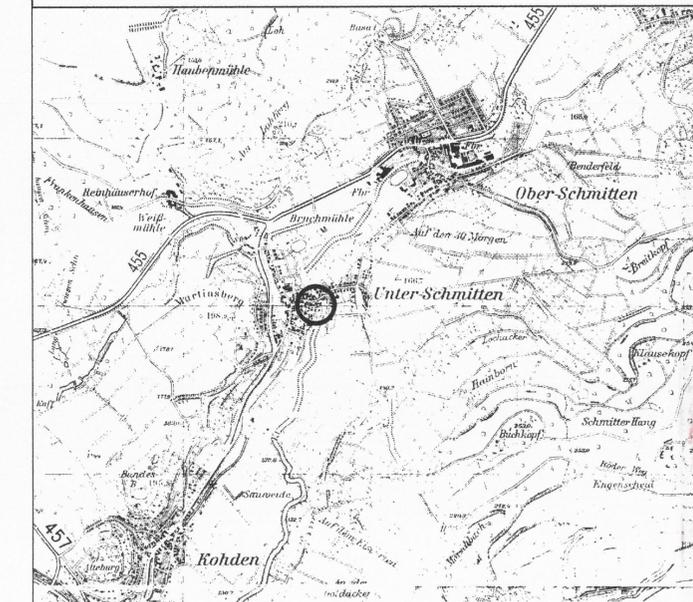
Nidda, den 01. JUNI 2004



DS

Der Magistrat  
der Stadt Nidda  
*Müller*  
Bürgermeisterin

### Übersichtskarten 1 : 25.000



*Bauleitplanung der Stadt Nidda,  
Stt. Unter-Schmitten*

**Einfacher Bebauungsplan Nr. US 5  
„AM HINTERHOF“  
(1. ÄNDERUNG)**

- SATZUNG -

Datum: 12/ 2003  
zul. überarb.: 03/2004  
Bearbeiter: M. Rück  
digit. Bearb.: J. Benavides  
in: PolyGIS 8.5  
geprüft:

Plangröße (in cm)  
ca. 81x46  
Maßstab  
1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruueck@seifertplan.de

