STADT NIDDA

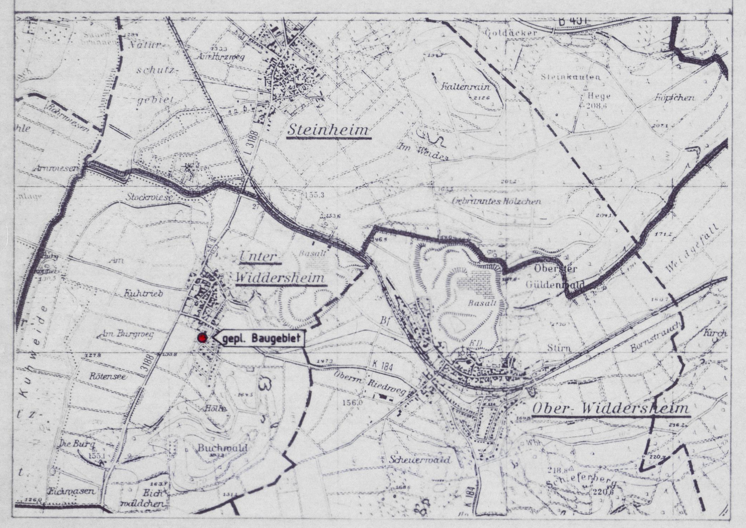
BEBAUUNGSPLAN NR. UW. 4.

IM STADTTEIL UNTER-WIDDERSHEIM
FÜR DAS GEBIET "AM WALDRAIN"
1. TEILABSCHNITT

Rechtsverbindlich ab 12.1.1996 => offizieller Plan wird nachgereicht.

MASSTAB 1: 1000

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000 mit gepl. Baugebiet



INGENIEURBÜRO M. BUHLE

RECHTSGRUNDLAGEN

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

1. BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. HBO in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97 S. 655)
3. Der jeweils gültigen Gemeindeordnung
4. Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Bodenordnungsverfahren: **nicht erforderlich**

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Büdingen, den 21.11.1995
der Landrat des Wetteraukreises
-Katasteramt-
im Auftrag: [Unterschrift]
(Zimmer)

Stempel: DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.04.1995 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Kreis-Anzeiger Nr. 105 am 06.05.1995

DS
Stadtverordnetenvorsteher

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 15.05.1995 bis einschließlich 19.06.1995 offengelegt.

DS
Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist durch die Bürgerversammlung am 11.05.1995 erfolgt.

.... den ....
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 22.08.1995 als Satzung beschlossen.

.... den ....
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungs- bzw. Sichtungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im .... am .... rechtsverbindlich inkraftgetreten.

.... den ....
Der Bürgermeister

bearbeitet Nidda, den 11.05.95

i. A. [Unterschrift]
Bearbeiter

Planungsstand	
Geändert:	06.07.1995
Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	

INGENIEURBÜRO M. BUHLE
Diplomingenieur BWK 63667 Nidda
Am Heiligen Kreuz 10 Tel.: 06043/96000 Fax: 06043/960033

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	Dachform
WA / II / 0,35 / 0,7 / o / SD	Allgemeines Wohngebiet	[Signatur]	[Signatur]	II	0,35	0,7	./.	o	./.	Satteldach

PLANENTWURF ZUR OFFENLAGE VOM 15.05.1995 BIS EINSCHL. 19.06.1995

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- geplante Gebäude
- GA vorgeschriebene Standorte für Garagen
- Straßenverkehrsfläche

Bepflanzung:

- vorhandene Laubbäume
- geplante Laubbäume

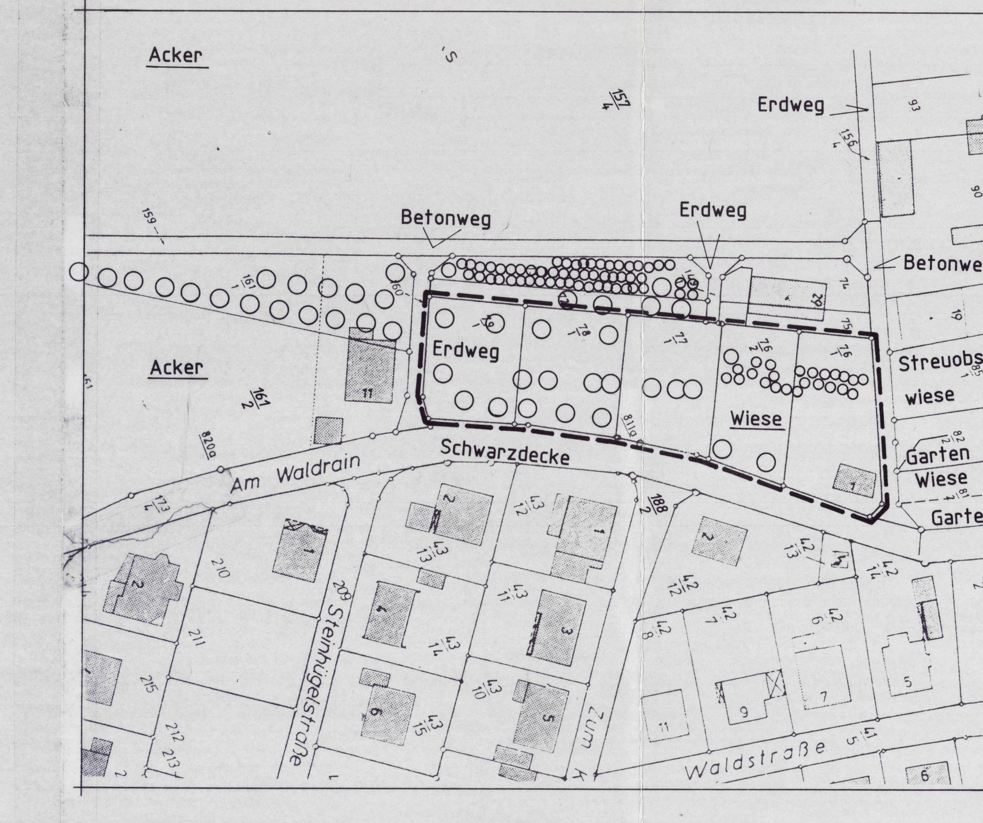
Übersichtsplan M=1:10000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr.UW.4.

amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung beglaubigten/einfachen Abschrift des/der Bebauungsplan übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei Kreisbauamt Büdingen erteilt.
Die Abschrift/Ablichtung besteht aus 1 Plan Blatt.
6478 Nidda, den 22. Mai 1996
Der Magistrat der Stadt Nidda
[Unterschrift]
Stempel: STADT NIDDA WETTERAUKREIS

BESTANDSKARTIERUNG

M=1:1000

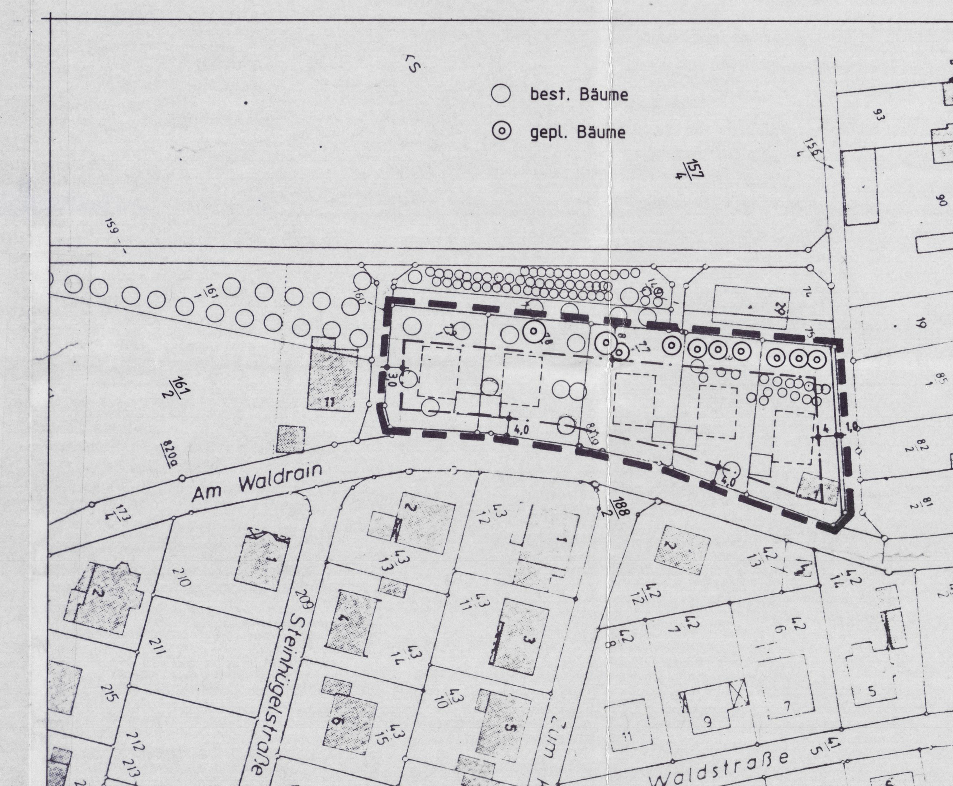


BEI DEN DARGESTELLTEN BESTEHENDEN BÄUMEN HANDELT ES SICH AUSSCHLIESSLICH UM OBSTBÄUME!

DARSTELLUNG DER GEPLANTEN BEPFLANZUNG

M=1:1000

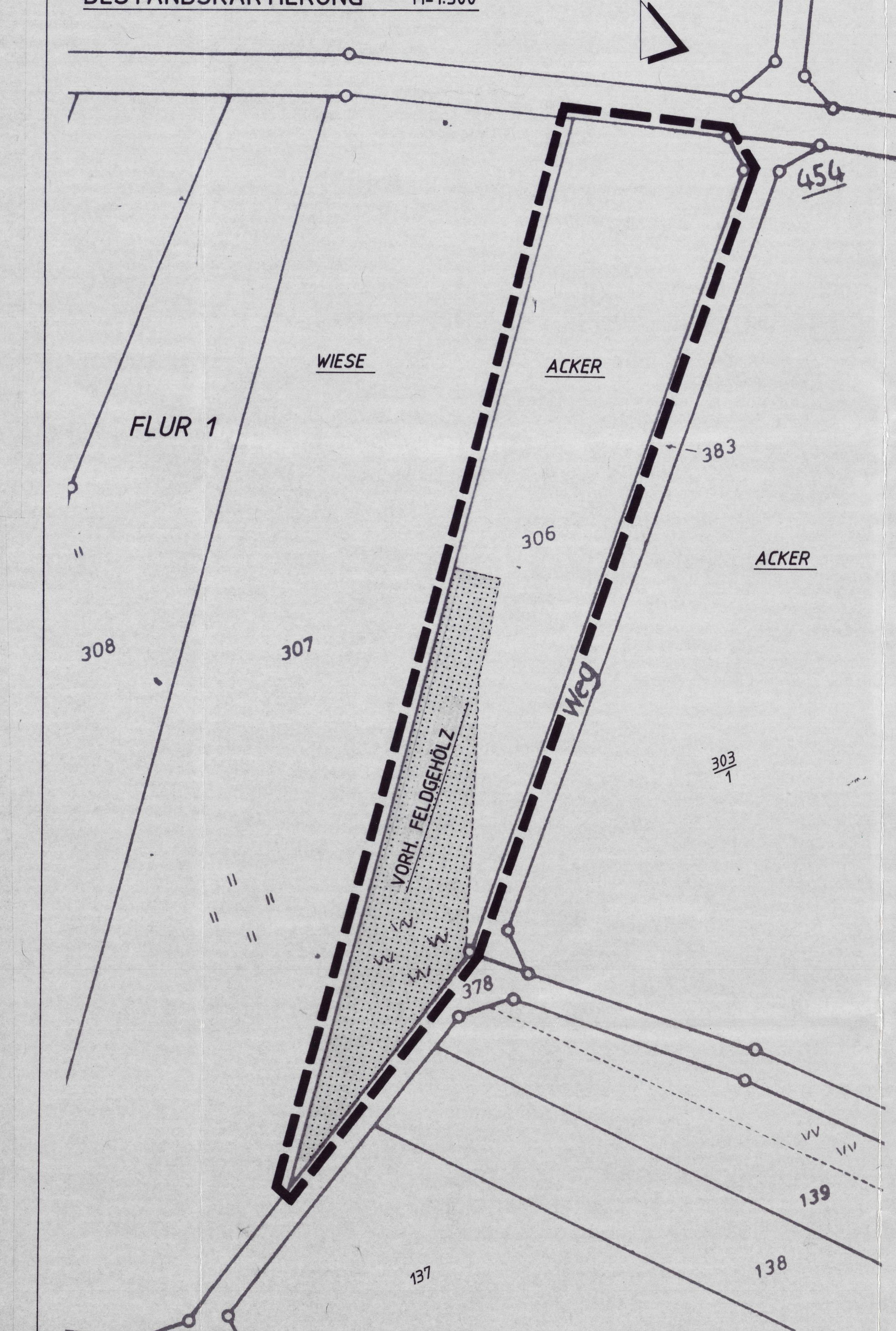
- best. Bäume
- gepl. Bäume



DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DIE VORGÄRTEN SIND MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUS DER PFLANZLISTE NACH PUNKT 1.5 DER "WEITEREN FESTSETZUNGEN" ZU BEPFLANZEN. ERGÄNZUNGEN DURCH WEITERE STANDORTGERECHTE, EINHEIMISCHE LAUBGEHÖLZE SIND ZULÄSSIG.

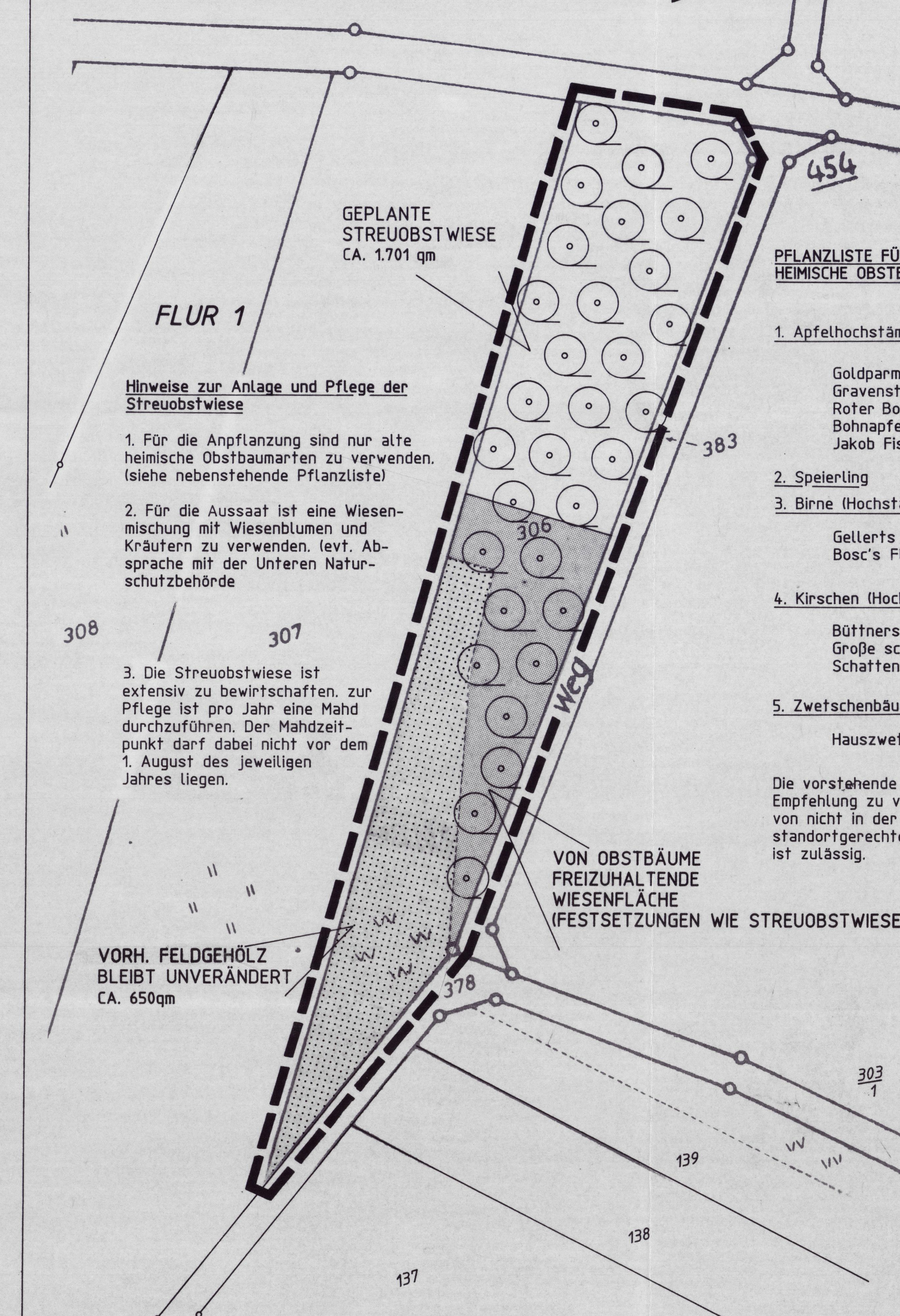
GELTUNGSBEREICH FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON ERSATZMASSNAHMEN

BESTANDSKARTIERUNG M=1:500



GELTUNGSBEREICH FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON ERSATZMASSNAHMEN

PLANUNG M=1:500 GESAMTFLÄCHE: 2351qm



Hinweise zur Anlage und Pflege der Streuobstwiese

1. Für die Anpflanzung sind nur alte heimische Obstbaumarten zu verwenden. (siehe nebenstehende Pflanzliste)
2. Für die Aussaat ist eine Wiesenmischung mit Wiesenblumen und Kräutern zu verwenden. (evt. Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
3. Die Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. zur Pflege ist pro Jahr eine Mahd durchzuführen. Der Mahdzeitpunkt darf dabei nicht vor dem 1. August des jeweiligen Jahres liegen.

PFLANZLISTE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE OBSTBÄUME

1. Apfelhochstämme:
   Goldparmäne
   Gravensteiner
   Roter Boskoop
   Bohnapfel
   Jakob Fischer
2. Speierling
3. Birne (Hochstamm):
   Gellerts Butterbirne
   Bosc's Flaschenbirne
4. Kirschen (Hochstämme):
   Büttners rote Knorpelkirsche
   Große schwarze Knorpelkirsche
   Schattenmorelle (Sauerkirsche)
5. Zwetschenbäume:
   Hauszwetsche

Die vorstehende Pflanzliste ist als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in der Liste enthaltenen standortgerechten heimischen Obstbäumen ist zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach §9, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HBO
Auf der Talseite dürfen in Gebäudemitte die Traufhöhen folgende Werte nicht überschreiten (gemessen vom vorhandenen Gelände):

bei zweigeschossiger Bebauung: T_{max} = 8,50 m

Bei gegliederten Gebäuden ist die Traufhöhe für jeden Gebäudeteil zu bestimmen. Gebäudevorsprünge, Erker usw. die weniger als 1,50 m vom Hauptgebäude vorspringen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachaußenfläche darf maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßboden liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.

1.3 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf dabei im Mittel maximal 3,00m und die Firsthöhe maximal 6,00m betragen.

1.4 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB

a) Garagen sind zulässig innerhalb des Gebäudes und der dafür festgesetzten Flächen

b) Eine Grenzbebauung mit Garagen ist nach den Vorgaben des § 6, Abs. 11 HBO zulässig.

1.5 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgärten (Fläche zwischen Gebäudeflucht und Straßengrenze) sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszugänge, Garagenzufahrten und die erforderlichen Stellplätze.

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Liguster	ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus
Felsenbirne	amelanchier lamarckii
Hasel	corylus avellana
Salweide	salix caprea
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Roter Holunder	sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Himbeere	rubus idaeus
Rote Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Gemeiner Weißdorn	crataegus monogyna
Hundsrose	rosa canina

Pflanzliste für Bäume

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Feldahorn	acer campestre
Spitzahorn	acer platanoides
Birke	betula pendula
Esche	fraxinus excelsior
Stieleiche	quercus robur
Traubeneiche	quercus petraea
Vogelkirsche	prunus avium
Hainbuche	carpinus betulus
Winterlinde	tilia cordata
Eberesche	sorbus aucuparia

Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.

Die vorstehenden Pflanzlisten sind als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in den Listen enthaltenen standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern ist zulässig.

1.6 Baumpflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.7 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Mindestens 20 % der Außenfassadenflächen der zu errichtenden Gebäude sind mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

Glycine	wisteria sinensis
Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Weinrebe	vitis sp.
Kletterhortensie	hydrangea petidaris
Heckenkirsche	lonicera sp.
Alpen Waldrebe	clematis alpina
Windknöterisch	polygonum aubertii
Kletterrosen in verschiedenen Arten	

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs 1 (20) BauGB in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 3 HBO
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist eine Oberflächenwassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen in einer Größe von mindestens 20 Litern pro qm angeschlossener Dachfläche herzustellen. Der Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Meßeinrichtung vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs 1 (1) HBO
Die Dächer der Hauptgebäude in den Flächen, die mit "Allgemeinem Wohngebiet" gekennzeichnet sind, sind mit einem Satteldach von 35° bis 45° Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO
Gauben bzw. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Größe 2/3 der Gesamtgebäudefläche nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87, 1 (1) HBO
Die Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87, Abs 1 (1) HBO in Verbindung mit § 10 HBO

a) Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.

b) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen senkrechten Holzlatten (Breite der Holzlatten maximal 5 cm, Abstand mindestens 3 cm) oder Maschendraht zu errichten. Dabei muß die Unterkante des Zaunes mindestens 15 cm über dem Erdreich liegen. Durchgehende Fundamente sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs 1 (1) HBO
Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO
Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Neben den Dachflächen dürfen maximal 10 % der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, darf hierfür nur Schotterrasen verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO
Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW's in Form von Garagen oder Stellplätzen zu schaffen. Bei Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten muß die Anzahl der Einstellmöglichkeiten das 1,5-fache der Anzahl der Wohneinheiten betragen.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Geäst der jeweiligen Pflanze zu sehen.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletteile entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3). DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

3.2 Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Das Baugebiet liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und der Zone D (quantitative Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen.
Ein absoluter Schutz der Heilquellen muß während der Erschließung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

3.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.