

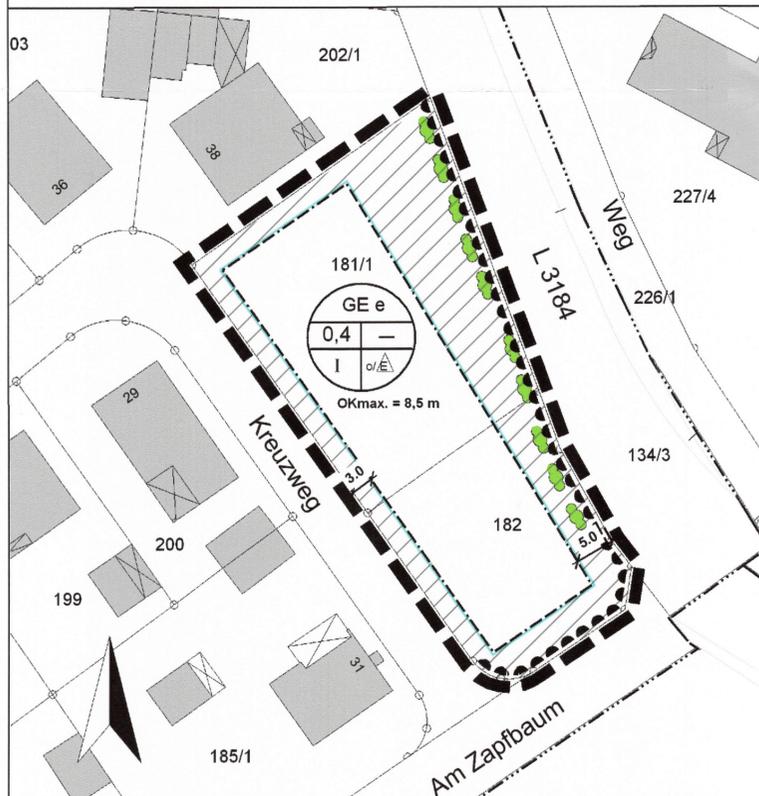


Stadt Nidda, Stt. Wallernhausen

BEBAUUNGSPLAN W 1.1 „BEIM ZAPFBAUM“

1. ÄNDERUNG

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGB-NatschG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 3 Flurnummer
- 1.1.2 181/1 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 GE e Gewerbegebiet, eingeschränkt
Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO:
- Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören. (vgl. 4.5)

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

- 1.2.2.1 0,4 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 I Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze
- 1.2.2.3 OK_{max.} = 8,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über der Erschließungsstraße (Kreuzweg) in der Mitte der Längsachse
hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen

1.2.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 o Offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubsträuchern
(1 Symbol = 3 Sträucher / vgl. 2.2.2)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 5.0 Bemaßung (m)

- 1.2.6.2 Gebäude, bestehend

- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO:
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur an den seitlichen (nicht straßenseitigen) Grundstücksgrenzen zulässig.
- 2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
2.2.1 Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze, Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).
- 2.2.2 Die Heckenpflanzung gem. 1.2.5.1 entlang der L 3184 erfolgt in einem Mindestabstand von 5 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.
Aufgestellte Verkehrseinrichtungen dürfen nicht zuwachsen, das seitliche Lichtraumprofil der L 3184 darf nicht beeinträchtigt werden.

3 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
Dachform, Dachneigung und -eindeckung:
Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer) mit einer zulässigen Dachneigung von mind. 18°; bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.
Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung; glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig (eine Blendwirkung für den Verkehr im Bereich der L 3184 ist auszuschließen).
- 3.2 *Werbeanlagen:*
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur in unbeleuchteter Ausführung zulässig.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: *Grundstückseinfriedigungen*
Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem Bürgersteig bzw. der Straße nicht überschreiten.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: *Grundstücksfreiflächen*
Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden.
Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.

4 HINWEISE

- 4.1 *Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz*
Das Plangebiet liegt:
- in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Bereich Kohden-Orbes-Rainrod (Verordnung vom 23.03.1987, StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff).
- in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig,
- im Heilquellenschutzgebiet Nidda - Bad Salzhausen (Verordnung vom 06.10.1992; StAnz.: 45/1992 S. 2836
- in der Zone IV (weitere Schutzzone äußerer Bereich (§§ 4))
- in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen

Die Bestimmungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten

- 4.2 *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.

- 4.3 *Altlasten:*
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor.
Werden bei der Durchführung von Erarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 4.4 *Stellplatzsatzung*
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (bzw. Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 4.5 *Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“)*
Nach Fests. 1.2.1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
demgemäß sind im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO, d.h. 60dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) während der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr), zugrunde zu legen.

Der vorliegende Bebauungsplan (Änderung) ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Beim Zapfbaum“ !

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 27.01.2011
• ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 17.09.2011
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 17.09.2011
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 26.09. bis 28.10.2011
• Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange“ 09.09.2011
- 3. erneute Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 24.12.2011
• erneute öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 02.01. bis 16.01.2012
• Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange“ 09.12.2011
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 28.02.2012

Nidda, den 01.03.2012

Siegel
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Beim Zapfbaum, 1. Änderung“ im Stadtteil Wallernhausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nidda, den 02.03.2012

Siegel
Bürgermeister

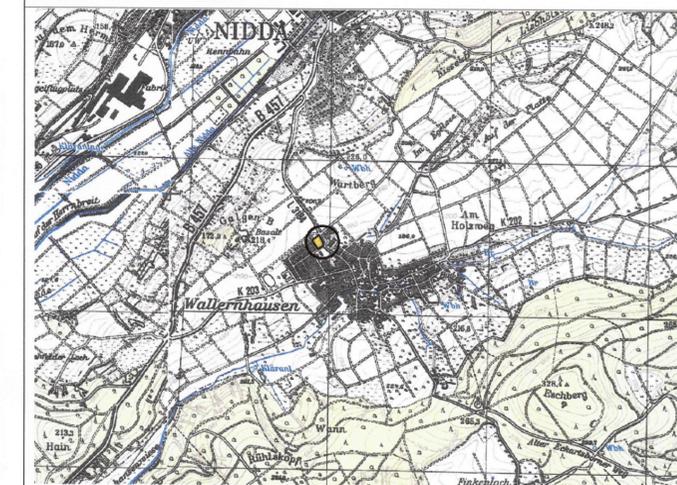
- Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a(2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

- Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“ 17.03.2012

Nidda, den 19.03.2012

Siegel
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan W 1.1 „Beim Zapfbaum“ 1. ÄNDERUNG (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

- SATZUNG, 02/ 2012 -



Stadt Nidda, Stt. Wallernhausen

Kataster: Gemeinde Nidda	Format (in cm)	Maßstab
Stand :	100 / 40	1 : 500
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 08 /2011
in: PolyGIS		zul. überarbeitet: 10/ 2011 12/ 2011

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