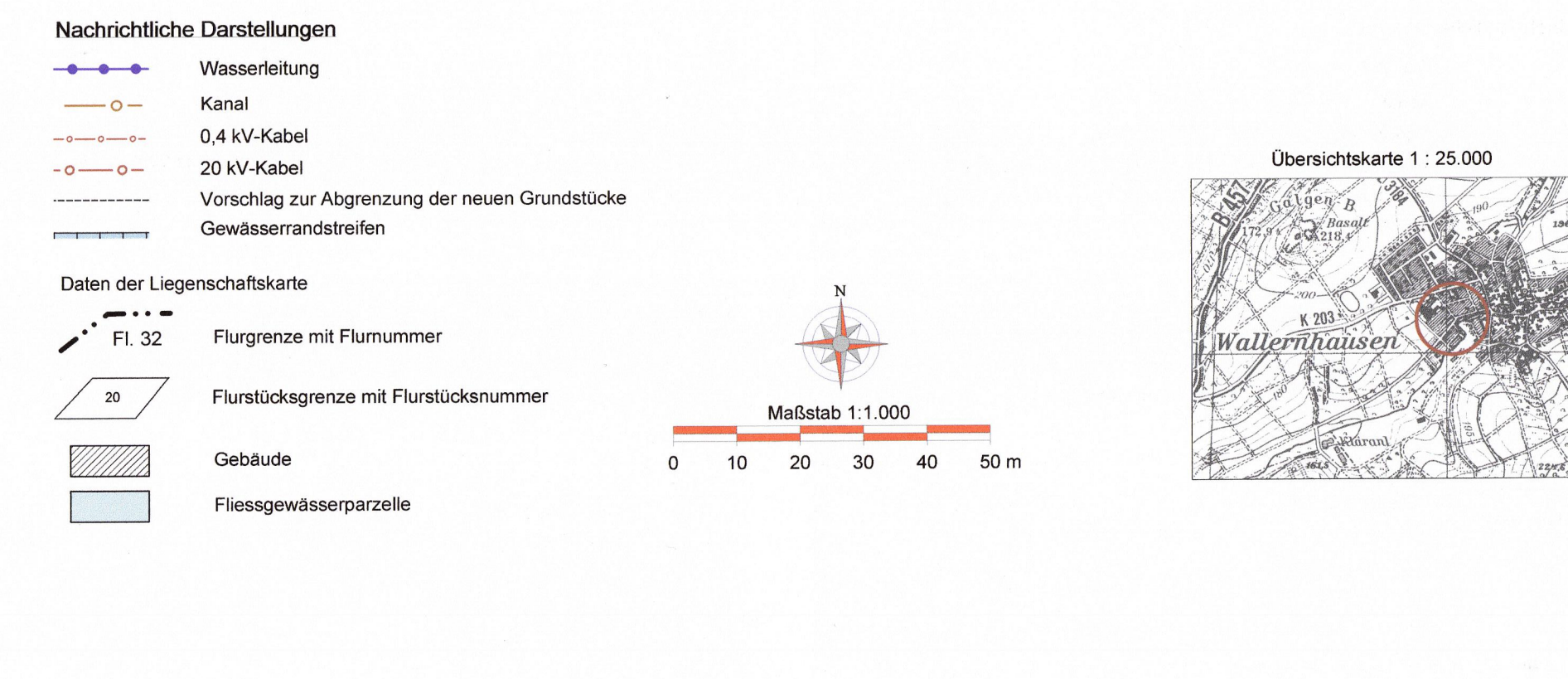




1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	TH	SD	FD	DN	SD	TH	PD	FD	DN	PD	Vgl. geschosse
1	WA	0,3	0,5	E,D	5,00 m	9,00 m	28°-48°	5,50 m	8,50 m	10°-25°					

PD = Pultdach
SD = Sonstige Dachformen außer Pult- und Flachdach

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
TH	Maximale Höhe der Firstlinie über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.
FD	Maximale Höhe der Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß Schema.
DN	Zulässige Dachneigung

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o ; E ; D	Zulässige Bauweise: o = Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO; E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser
überbaubar nicht überbaubar	Baugrenze - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.12,14 und § 9 (6) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Blockheizkraftwerk (BHKW) Die Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines BHKW bis 1 500 kW Wärmeleistung in teil- bis vollreduzierter Auslegung.
--

1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche - Nutzgarten

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die auf den privaten Bauflächen liegenden Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Anpflanzung von Einzelbäumen

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Vom Satzungsbeschluss ausgenommen
--	-----------------------------------

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen für die als WA festgesetzten Bauflächen:

- Gemäß § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die als WA festgesetzten Bauflächen (§81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB):

- Die zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bei bei geneigten Dächern ist dies die Firstlinie. Bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern ist die Oberkante der Firstlinie gleichzusetzen. Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern entspricht der FH PD. Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Gaubaen und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.
- Als Dachfarbe aller geneigten Dächer sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Installationen zur Solarenergienutzung sind zulässig.
- Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung mit einer Größe bis maximal 0,50 m² zulässig.

2.3 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Mindestens 10% der Fläche der privaten Baugrundstücke und der Fläche für Versorgungsanlagen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen der unter Punkt 1.7 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darauf anzurechnen. Die sonstigen nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche herzurichten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Im Bereich der Vorgartenzone sind mindestens 50% der Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze definiert.
- Soweit es der Nutzungszweck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind private Fußwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze, Terrassen sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Flächenbefestigungen, welche zu einer Überschreitung der GRZ führen, sind grundsätzlich dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen.

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßige Durchlässe von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).
- Die unter Punkt 1.7 festgesetzten Flächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Die vorhandenen Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Neu- und Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Gehölzen entsteht und dauerhaft erhalten bleibt. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Es sind standort-typische und heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Rodungsarbeiten und der Abriss der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude dürfen nur ausserhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Begehung und mit der Zustimmung der Stadt zulässig.

2.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokoonto der Stadt Nidda. Als Ausgleich wird die Maßnahme in der Gemarkung Eichelsdorf, Flur 3, Flurstück 113 und 114 herangezogen. Hiervon werden den privaten Eingriffen auf den als WA festgesetzten Bauflächen anteilig 68.750 Biotopwertpunkte zugeordnet, den öffentlichen Verkehrsflächen werden 19.940 Biotopwertpunkte zugeordnet und der Fläche für Versorgung 2.838 Biotopwertpunkte. (rot = vom Satzungsbeschluss ausgenommen)

2.5 Für die als Grünfläche - Nutzgarten festgesetzten Flächen:

- Die als "Nutzgarten" festgesetzten privaten Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Produktion von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Zulässig ist auch Kleintierhaltung und Imkerei in privaten Umfang.
- Je Gartengrundstück sind eine freistehende Geräthütte und/oder eine freistehende Gartenlaube erlaubt. Die Summe des umbauten Raums darf 30 m² nicht übersteigen. Zusätzlich ist ein mit der Hütte/Laube verbundener überdachter Freisitz bis 8 m² Grundfläche sowie ein Gewächshaus bis 8 m² Grundfläche zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 3,0 m.
- Zulässig sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen außerhalb des gekennzeichneten Gewässerrandstreifens. Der Standort hat sich soweit möglich an den topographischen Verhältnissen zu orientieren. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in einem für den Bau einer Gartenlaube unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.
- Die baulichen Anlagen dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Sie dürfen weder zum dauerhaften oder vorübergehenden Wohnen noch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
- Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit der Entwässerung bedingen, sind unzulässig.
- Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder an das öffentliche Abwassernetz erfolgt nicht.
- Die Mindestgröße je Gartengrundstück beträgt 350 m².
- Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein dem Nutzungszweck entsprechendes Mindestmaß zu beschränken.
- Die Gartengrundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht in einer jährlichen Mahd der Gras- und Krautvegetation.
- Der Anteil standortgerechter, einheimischer Arten und/oder Arten alter Bauerngärten am Gesamtumfang der gepflanzten Gehölze soll mindestens 70 % betragen. Entlang der äußeren Grenze des Gesamtgebiets sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder Arten alter Bauerngärten zulässig.

2.6 Wasserrechtliche Satzung:

Auf der Grundlage von § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:
Auf den privaten Baugrundstücken ist von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, welches über den öffentlichen Kanal abgeleitet wird, zunächst einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Als Bemessungswert für das Retentionsvolumen sind 20 l je m² projizierter Dachfläche/versiegelter Fläche anzusetzen. Teilversiegelte Fläche sind entsprechend ihres Versiegelungsgrades anzurechnen. Für die Bemessung des Retentionsvolumens darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Trink- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden. Der Rückhalteraum muss sich nach dem Niederschlagsereignis über eine Klein-mengenabflussdrossel mit max. 1 l/s vollständig selbst entleeren. Wenn ein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist der Drosselablauf und der Überlauf an diesen anzuschließen, ansonsten sind Drosselablauf und Überlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich zu melden. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.
- 3.2 Niederschlagswasser**
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst**
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwasseremenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.
- 3.4 Wasserwirtschaft**
Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992 S.2836ff) sowie im Trinkwasserschutzgebiet der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG Wasserwerke Kohnen, Orbes, Rainrod, Zone III B (Verordnung vom 23.03.1987, StAnz. 19/1987 S.1112 ff). Die Ver- und Gebote der Verordnungen sind zu beachten. Entlang der Böschungsoberkante Rambach gilt gemäß § 23 HWG ein 5m breiter Gewässerrandstreifen. Innerhalb dieses Streifens gelten besondere gesetzliche Regelungen und Verbote, welche zu beachten sind. Insbesondere darf das Geländeniveau in diesem Bereich nicht verändert werden.
- 3.5 Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 3.6 Altlasten/Bodenkontaminationen**
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen, kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.7 Maßnahmen zum Artenschutz**
Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden:
Vögel:
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Von einem Abriss der Gebäude ist während dieser Zeit ebenfalls abzuweichen. Sofern Rodungen oder der Abriss der Gebäude in diesem Zeitraum dennoch notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Siehe auch Festsetzung 2.3.5.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Kolonienkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren.
Fledermäuse:
- Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum von Oktober bis November, Baumfällungen im Zeitraum von Dezember bis Februar durchzuführen. Im Falle einer Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. im entstehenden Gebäudebestand sind an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (2 x vorzugsweise Fledermaus-Universalthöhle 1FFH, 1 x Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ), davon mind. eine vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Quartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an besetzten Quartieren sind in den Zeiten, in denen die Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (Wochenstubennutzung (01.Mai bis 31.Juli)) generell ausgeschlossen.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

5. Verfahrensvermerk

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Nidda hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. Oktober 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom August 2018 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Festsetzungen zum geplanten BHKW wurden vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

17. Dez. 2018

Nidda, den

Bürgermeister

(Siegel)

17. Dez. 2018

Nidda, den

Bürgermeister

(Siegel)

21. Dez. 2018

Nidda, den

Bürgermeister

(Siegel)

Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplan Nr. W 5
"Rambachweg"
im Stadtteil Wallernhausen

AUSFERTIGUNG

Planfassung: August 2018	Datum: 13.12.2018
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALK - Stand 10/2006 - Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de