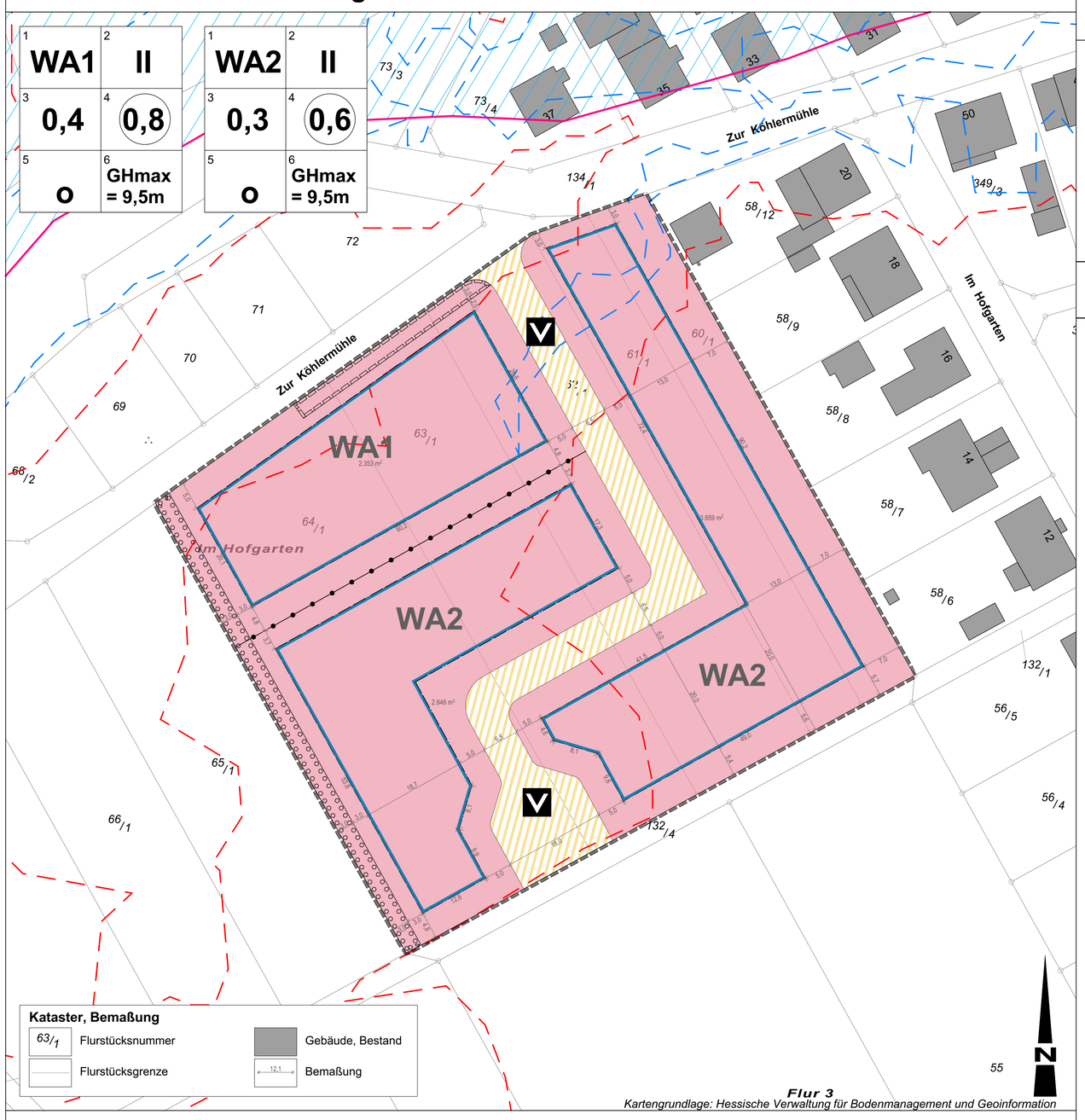
Zeichnerische Festsetzungen



Flur 3

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Nutzungsschablone

1.1 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Zahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3)
3. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1)
4. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2)
5. Bauweise (s. Ziff. A. 4.)
6. Gebäudehöhe (s. Ziff. A. 3.4)

1	2
WA1	II
3	4
0,4	0,8
5	6
O	GHmax = 9,5m

2. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. 1.1.1)
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

WA

2.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

2.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

3.1 Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. A.1.1.3) zulässig.

3.2 Geschossfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossfläche (s. Ziff. A.1.1.4) zulässig.

3.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Anzahl von Vollgeschossen (s. Ziff. A.1.1.2) zulässig.

Zusätzlich zu der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist je Gebäude ein Staffelgeschoss gem. §2 Abs. 5 HBO zulässig.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt (s. Ziff. A.1.1.6). Die Gebäudehöhe ist vom unteren Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A.3.5) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Dachfirst bzw. bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika) zu messen.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden.

3.5 Höhenbezug

Der untere Höhenbezugspunkt wird auf 156,5 m ü. NHN festgelegt.

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

4. Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Baugrenzen gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte offene Bauweise (s. Ziff. A.1.1.5).

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,50 m überschritten werden.

6. Nebenanlagen und Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §12 und 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im rückwärtigen, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Bereich des Grundstücks.

Ausgenommen sind Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, die auch entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig sind (s. Ziff. B 1.2).

6.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigt)

8. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB i.V.m. §37 Abs. 4 HWG)

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteraums muss aber mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen.

9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten

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

10.1 Bodenhaushalt

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

10.2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauer zulässig. Punktförmige Fundamente zur Befestigung sind zulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich offen in Form von Gehölzpflanzungen oder als licht- und luftdurchlässige Zäune beispielsweise aus Holz, Draht oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Die Verwendung von Kunststofffolien oder -streifen ist untersagt.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen mit mindestens 0,5 m Abstand zur Grundstückgrenze zulässig.

10.3 Schutz von Insekten

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Es sind nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu nutzen, die kein Licht nach oben und in die Umgebung (unterhalb der Horizontalen) oder durch Rückstrahlung an Hausfassaden emittieren. (s. Ziff. C 3.1).

11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche, die mindestens 30% der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche), zu installieren.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Flächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Randeingrünung

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein zweireihiger Pflanzstreifen (gem. Artenverwendungsliste Sträucher, Ziff. D. 2.) als Schutz vor optischen Störungen gegenüber dem Offenland und als Zusatzstrukturen für gebüschbrütende Vögel anzulegen.

12.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je 250 m² der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen, ist ein Baum der Artenverwendungsliste Ziff. D. 1 (Hochstamm, StU 16-18 bzw. 10-12 bei Obstbäumen) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

Mindestens 20% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen (Mindestgröße 60-100 cm, mindestens 1 Stück je 1,5 m²) gemäß Artenverwendungsliste Ziff. D. 2 zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

12.3 Dachbegrünung

Flach- oder flachgeneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

13. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(§9 Abs. 1a BauGB)

Durch die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht ein Defizit von insgesamt 90.364 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich sind Ökopunkte in gleicher Höhe von der bereits realisierten Ökokonto-Maßnahme (Wald Stilllegung) von Hessen Forst, Forstamt Nidda, auf dem Flurstück 1, Flur 7 in der Gemarkung Nidda-Eichelsdorf dem Bebauungsplan zuzuordnen.

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (GVBl. 2024 | Nr. 32)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, außer es sprechen wasserrechtliche Belange dagegen (die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebiete sind zu beachten).

1.2 Nebenanlagen

Standflächen für Abfallbehälter sowie Müllsammelplätze sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzuschirmen.

2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Vorgartensatzung

Es wird auf die Vorgartensatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

3. Artenschutz

3.1 Insektenschonende Beleuchtung

Es wird empfohlen, in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten bzw. ihre Dauer auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. durch Bewegungsmelder).

3.2 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Um vermehrte Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und / oder Glasfassaden zu vermeiden sind ungegliederte Fenster und / oder Glasfassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit mehr als 5 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, mit geeigneten Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln auszuführen.

Leicht umsetzbare Maßnahmen sind etwa:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und wird daher nicht empfohlen.

3.3 Tierfreundliche Gestaltung

Durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen, die Herstellung von Trockenmauern oder Teichen und die Verwendung heimischer Gehölzarten wird die Besiedlung des Wohngebietes durch wildlebende Tiere gefördert. Dies trägt dazu bei, die Gärten und Grünanlagen strukturreich zu gestalten.

3.4 Bauzeitenregelung bei Rodungs- und Fällarbeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

4. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

Heilquellenschutzgebiet: HQSG Bad Salzhausen
- Quantitative Schutzzone D

Trinkwasserschutzgebiet: WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod
- Schutzzone IIIB

Die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

5. Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

6. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG

Das Plangebiet liegt teilweise in einem gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten eingestuften Bereich. Diese Gebiete sind potenziell durch Hochwasserereignisse gefährdet.

Gemäß § 78b WHG (1) Nr. 2 sollen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Um über die potenziellen Hochwasserrisiken zu informieren sind die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie die Grenzen des HQ100 und des HQextrem im Bebauungsplan dargestellt.

Überschwemmungsgebiet

HQ100

HQextrem

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

8. Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke

Alle Unterlagen, wie beispielsweise DIN-Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können zusammen mit dem Bebauungsplan kostenfrei bei der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Eine private Vervielfältigung oder Weitergabe der Dokumente ist nicht gestattet.

9. Grundwasserhaltung

Sofern für die Umsetzung von Vorhaben Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden oder ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser notwendig wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

10. Schutz gegen drückendes Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können zeitweise hohe Grundwasserstände vorliegen. Das Gebiet ist daher vernässungsgefährdet. Es wird empfohlen, entsprechende Schutzvorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch drückendes Wasser vorzusehen. hierzu zählen z. B. wasserundurchlässiger Beton („Weiße Wanne") oder Abdichtungen („Schwarze Wanne") bei Unterkellerung bzw. Gründung des Gebäudes. Sofern durch eigene Baugrunduntersuchungen auf dem jeweiligen Baugrundstück Schäden durch hoch anstehendes Grundwasser oder drückendes Wasser ausgeschlossen werden können, kann auf Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

D Artenverwendungsliste

1. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 16-18 bzw. 10-12 (Obstbäume)

Feld-Ahorn	*Acer campestre i. S.*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos i. S.*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides i. S.*	Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus i. S.*	Kultur-/Garten-Apfel	*Malus domestica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Garten-Birne	*Pyrus communis*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*	Kirsche	*Prunus cerasus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna i. S.*	Pflaume	*Prunus domestica*
Stieleiche	*Quercus robur i. S.*	Mirabelle	*Prunus domestica subsp. Syriaca*
Mehlbeere	*Sorbus aria i. S.*	Walnuss	*Juglans regia*
Thüringer Mehlbeere	*Sorbus thuringiaca*	Gew. Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Winter-Linde	*Tilia cordata i. S.*	Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*

2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm bzw. 100-125 cm (Eingrünung)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*	Sal-Weide	*Salix caprea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Blut-Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Efeustrauch	*Hedera helix arborescens*
Hasel	*Corylus avellana*	Zimt- Himbeere	*Rubus odoratus*
Weißdorn	*Crataegus i. A.*	Blut- Johannisbeere	*Ribes sanguineum*

Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 340)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Gesetzes vom 29.10.2024 (GVBl. Berlin Nr. 40)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 11.12.2024 (BGBl. I S. 706)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) i.d.F. vom 07.06.2023 (GVBl. Hessen Nr. 18), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.10.2024 (GVBl. Hessen Nr. 57)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.07.2023 (GVBl. Hessen Nr. 22)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes am 10.7.2023 (GVBl. Hessen Nr. 21)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. Nr. 409)

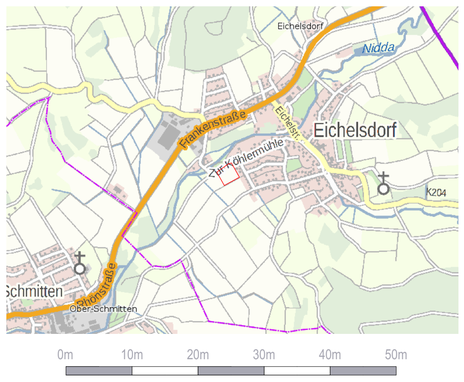
Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.2022	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2024
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2023.	BEKANNTMACHUNG Der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2024
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden gem. §4 Abs. 1 mit Schreiben vom 01.02.2024 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.03.2024 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS Zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2024	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung des Entwurfes gem. §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB am 09.11.2024
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden gem. §4 Abs. 2 wurden mit Schreiben vom 08.11.2024 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.12.2024 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ……..	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass • die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und • der vorliegende Bebauungsplan Nr. E/10, „Im Hofgarten" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordneten-versammlung der Stadt Nidda vom …… zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Nidda, den …….. …… Bürgermeister	
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am …….. bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Nidda, den …….. …… Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. E 10 "Im Hofgarten"

Stadt Nidda, Stadtteil Eichelsdorf

- Satzung -



Maßstab 1:500

Stand: 25.02.2025

NIDDA Stadt am Fluss in Oberhessen

blfp®