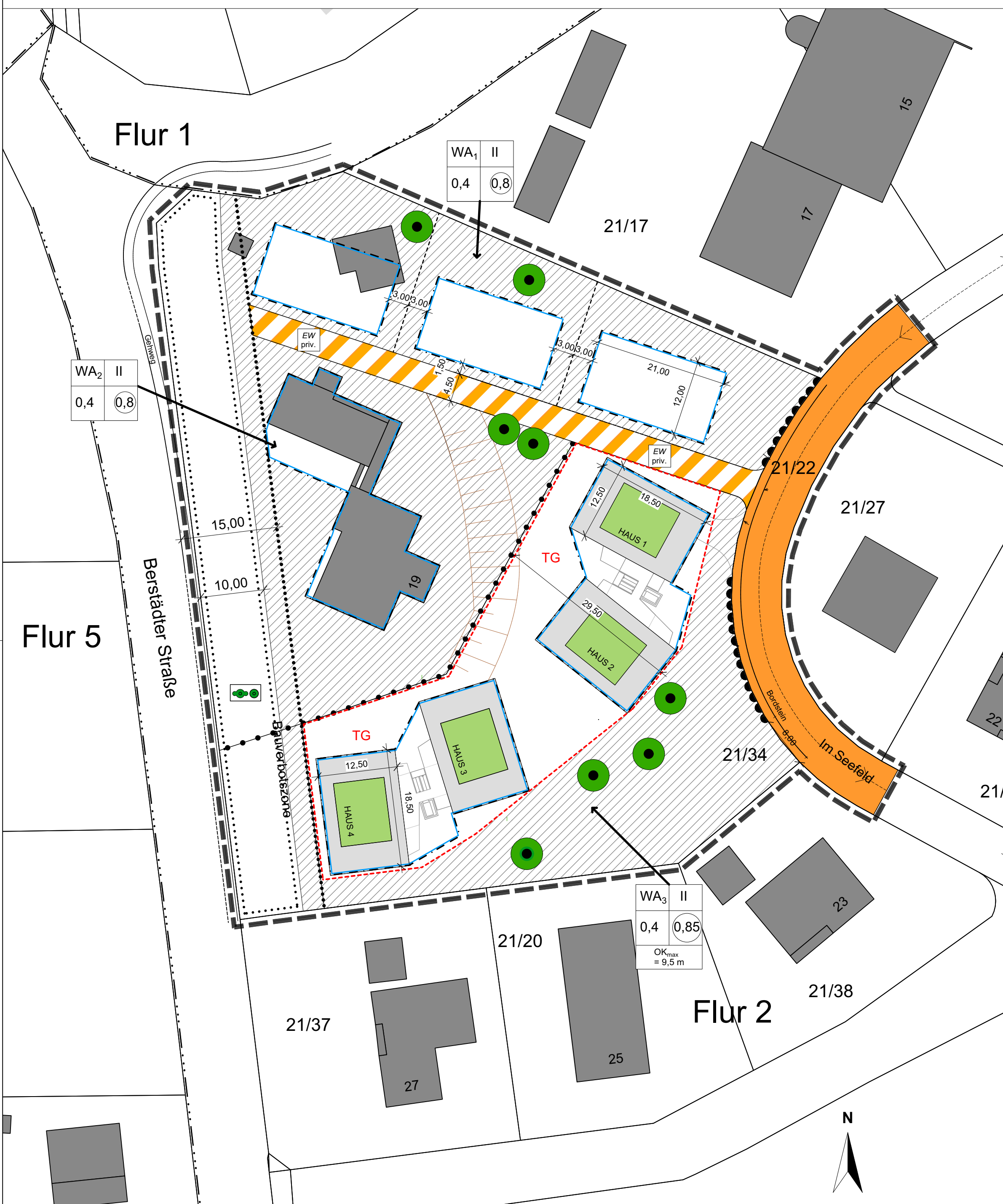




# Stadt Nidda, Stt. Bad Salzhausen

## Bebauungsplan Nr. BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



**I Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), Hess. Garagenverordnung (GaV) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

- II Zeichenerklärung**
- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
    - 1.1 Fl. 2 Flurnummer, Flurgrenze
    - 1.2 2134 Flurstücksnummer
    - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 2 **Planzeichen**
    - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
      - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) (s. Fests. III 1.1)
    - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
      - 2.2.1 Geschossflächenzahl
      - 2.2.2 Grundflächenzahl
      - 2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
      - 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
      - 2.2.4.1 maximale Oberkante Gebäude über Erdgeschoss-Rohfußboden (OKRF EG ± 0,00 = 164 m ü. NNH) (vgl. Fests. III 1.3)
    - 2.3 **Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
      - 2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
    - 2.4 **Verkehrsfächen\_Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**
      - 2.4.1 Straßenverkehrsfläche (Bestand > Im Seefeld)
      - 2.4.2 Erschließungsweg (privat)
      - 2.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - 2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
      - 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - dauerhafter Erhalt der geschlossenen Gehölzstrukturen
      - 2.5.2 Erhaltung von Bäumen (vgl. textl. Fests. III 1.7.2)
      - 2.6 **Sonstige Planzeichen**
        - 2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB): - Tiefgarage/ Parkdeck mit Zufahrt (Anwohner)
        - 2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
        - 2.6.3 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)
        - 2.6.4 Höhenpunkte, Böschungen (Einmessung: ObVI Vollmer, 61169 Friedberg, 06/2022)
        - 2.6.5 Bemaßung (m)
        - 2.6.6 Gebäude (Bestand)
        - 2.6.7 Gebäude (Planung, rechtsverbindlich)
        - 2.6.8 Bauverbotzone (§ 23 HStrG) (s. rechtskräftiger Bebauungsplan, 1972)
        - 2.6.9 Gehweg/Fahrbahnrand Berstädter Straße / Liebigstraße (eingemessen) informelle Darstellung
        - 2.6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)

- III Textliche Festsetzungen**
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO: Im Bereich der WA I sind nur Gebäude zulässig, die einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und nicht, wie bei einem klassischen Steingarten, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Auf die ergänzende Beachtlichkeit der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023 wird ausdrücklich hingewiesen.
  - 1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) und (4) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht mitzurechnen. Zudem gilt im Bereich des WA3: Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
  - 1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO und § 91 (1) HBO: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planantrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb der WA3 gilt eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von OK<sub>max</sub> = 9,5 m. Die festgesetzte OK<sub>max</sub> darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der OK<sub>max</sub> ist die maximale Gebäudeoberkante der Tiefgarage (bzw. Parkdeck) als Erdgeschoss-Rohfußboden der Wohngebäude: OKRF EG ± 0,00 = 164 m ü. NNH.
  - 1.4 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
  - 1.5 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Errichtung von Tiefgarage/ Parkdeck zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig: Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,0 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig.
  - 1.6 Gem. § 9 (1) 7 BauGB: Im Bereich des WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (Die Festsetzung wird inhaltlich konkretisiert durch städtebaulichen Vertrag I)
  - 1.7 **Landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB):**
    - 1.7.1 **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Die Gehölzstrukturen im Bereich der Fläche zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten) dauerhaft geschlossen zu erhalten.
    - 1.7.2 **Erhaltung von Bäumen:** Je Symbol ist der Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
    - 1.7.3 **Minimierung der Flächenversiegelung** PKW-, Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdrurchlässiger Weise zu befestigen.
    - 1.7.4 **Dachbegrenzung** Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrenzung auf einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Bei Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) kann hiervon abgesehen werden.
    - 1.7.5 **Freiflächenbeleuchtung** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie tier- und insektenfreundlich zu gestalten: Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirksamen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt. Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022; Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO**
- 2.1 **Definition Staffageschoss** Staffageschosse sind mindestens in Richtung Süden und Osten gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel- und Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
  - 2.2 **Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern** Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
  - 2.3 **Fassadengestaltung** Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
  - 2.4 **Abfall- und Wertstoffbehälter** Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterschranke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
  - 2.5 **Begrünung der Grundstücksfreiflächen** Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten und Grünfläche zu gestalten. Dabei sind vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten. Zudem ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbau gemäß nachstehender Artenlisten (Empfehlung) zu pflanzen. Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
 

<b>Auswahlliste: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumfähigkeit)</b>			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Silber-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Schwarz- Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eddelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

**7 Entwässerungssatzung ZOV**  
Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsverbände vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird hingewiesen.

**8 Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda**  
Auf die ergänzend zu beachtenden Bestimmungen der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023 wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan BSS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (vom 18.02.1972).

**V Vermerke**

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:  
und [www.nidda.de](http://www.nidda.de):
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:  
und [www.nidda.de](http://www.nidda.de):
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
Nidda, ..... Siegel der Stadt

Eberhardt  
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Am Seefeld“ im Stadtteil Bad Salzhausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Nidda, ..... Siegel der Stadt

Eberhardt  
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:  
und [www.nidda.de](http://www.nidda.de):

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nidda, ..... Siegel der Stadt

Eberhardt  
Bürgermeister

Stadt Nidda, Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Quelle: OpenStreetMap

<b>ENTWURF</b>	Format (in cm)	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/d/gt Bearbeitung
Entwurfassung	19.12.2022, 10.01.2023	M. Rück	/ A. West
	17.01.2023		
Ändg. Gebäudehöhen und Grundflächen	06.06.2023		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114, 35440 Linden-Letzheim  
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruack@seiferplan.de