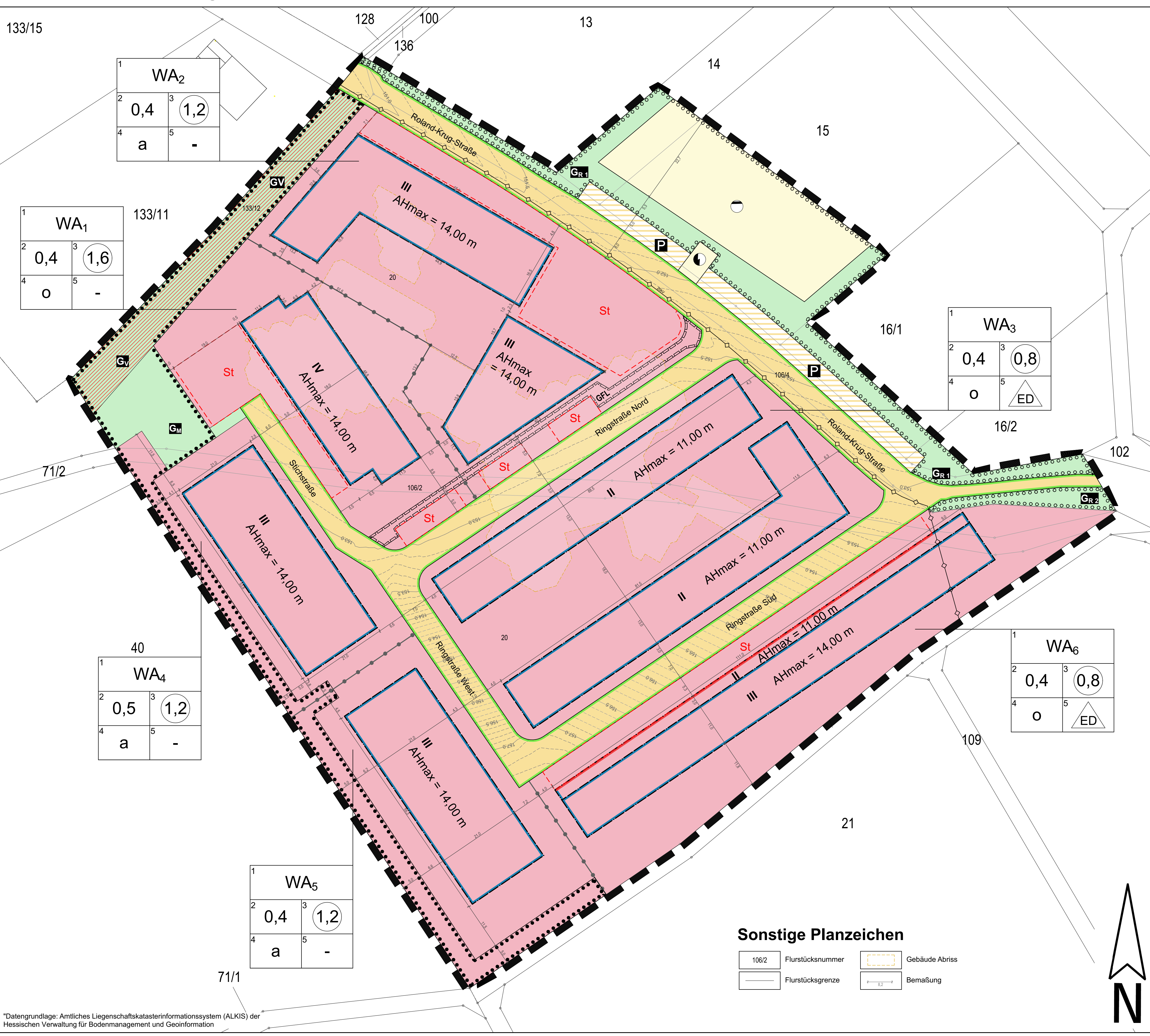


Zeichnerische Festsetzungen



A Planerische Festsetzungen

- 1. Nutzungsschablone
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Im WA1 bis WA5 sind zulässig:
2.2 Im WA6 sind zulässig:
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Grundfläche
3.1.1 Eine Überschreitung der Grundfläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 durch...
3.2 Geschlecht der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschosshöhe...
3.2.1 Bei der Ermittlung der Geschosshöhe bleiben die Flächen von Garagen...
3.3 Vollgeschosse

- 3.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht als Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen
3.4 Höhe baulicher Anlagen
3.4.1 Innerhalb der Baufelder ist die durch Planeintrag innerhalb des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Außenwandhöhe als Maximalhöhe (AHmax) zulässig.
3.4.2 Im WA1, WA2, WA3 und WA4 darf die festgesetzte AHmax durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um maximal 3,0 m überschritten werden...
3.4.3 Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt der über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt...
3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
4. Bauweise (s. Ziff. 1.1.4 - 1.1.5)
4.1 Innerhalb der Baugrunderträge ist die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte Bauweise.
4.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m zulässig.
4.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksflächen
5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt und ergeben sich aus den zeichnerisch festgesetzten:
5.1.1 Baugrunderträgen
5.1.2 Flächen für Versorgungsanlagen
5.1.3 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
5.1.4 Öffentliche Grünflächen
5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen
5.1.6 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
5.1.7 Öffentliche Grünflächen
5.1.8 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs

A Planerische Festsetzungen

- 12. Für die als G1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt.
12.3 Für die als G2 und G3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt (s. Ziff. A. 14.1).
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
13.1 Bodenhaushalt
13.2 Dachbegrünung
13.3 Artenschutz
13.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
13.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
13.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
13.7 Vorkerker zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
13.8 Bei der Ausführung der Maßnahmen sind die folgenden Grundsätze zu beachten:
13.9 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallimmissions-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (2018-01) zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor Ku (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.
13.10 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
13.11 Flächen für Versorgungsanlagen
13.12 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
13.13 Öffentliche Grünflächen
13.14 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- 1. Dachform
2. Staffelfestsetzung
3. Technische Dachaufbauten
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5. Einfriedigungen
6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

C Hinweise

- 1. Stellplatzsatzung
2. Vorgartensatzung
3. Denkmalschutz
4. Bodenkennlinie
5. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet
6. Niederschlagswasser
7. Artenschutz
7.1 Schutz von Biotoptstrukturen
7.2 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

D Artenverwendungslisten

Table with 2 columns: 1. Sträucher, 2. Bäume. Lists various plant species and their scientific names.

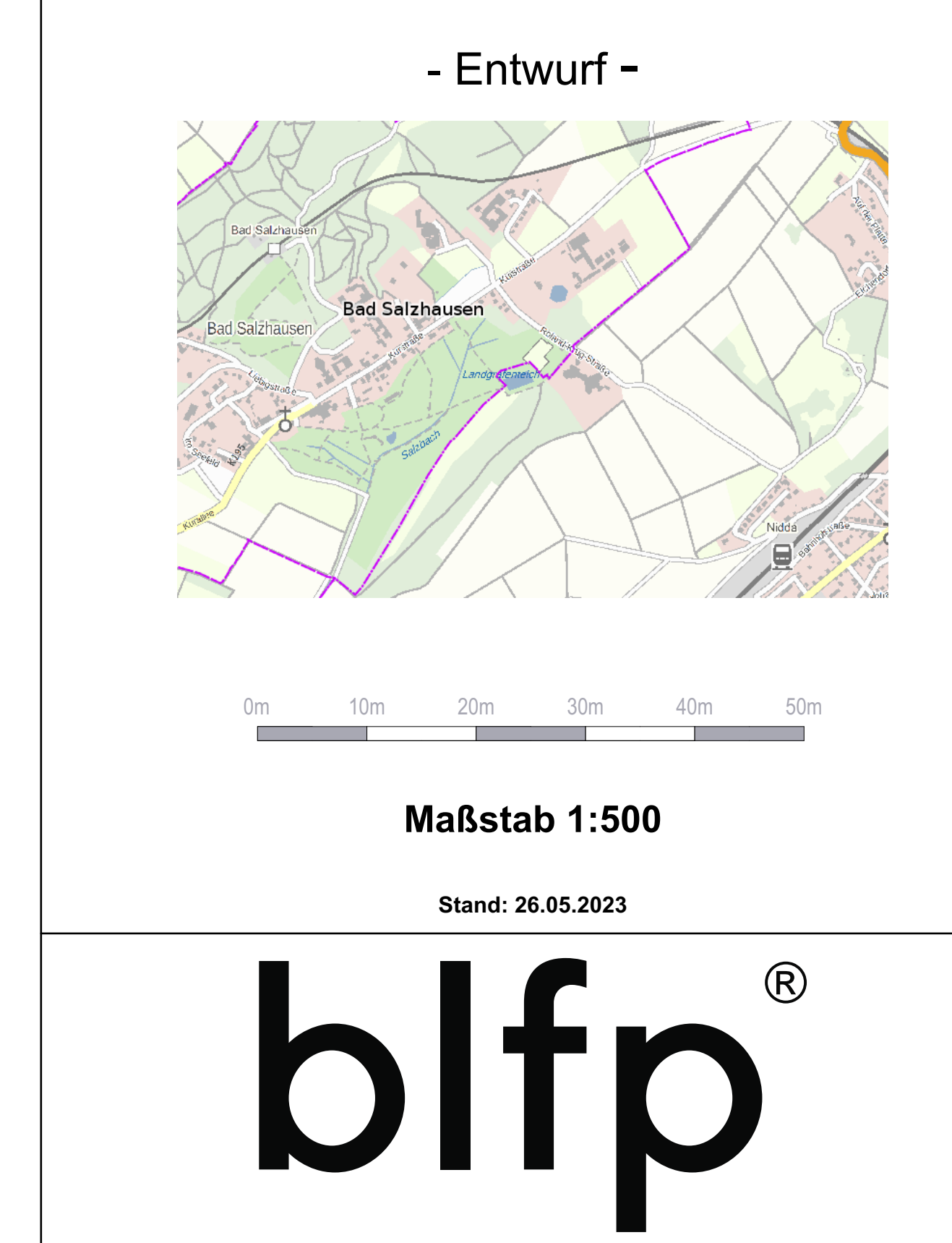
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2021 (BGBl. I S. 3935)
Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UVPfG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (BGBl. I S. 153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2016 (BGBl. I S. 387)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 10.12.2012 (BGBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (BGBl. Hessen I S. 318)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2016 (BGBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (BGBl. Hessen I S. 378)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (BGBl. Hessen I S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (BGBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (BGBl. Hessen I S. 318)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (BGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (BGBl. Hessen I S. 602)
Hessisches Strahlenschutzgesetz (HStrSchG) i.d.F. vom 07.03.2005 (BGBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (BGBl. Hessen I S. 318)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

Table with columns: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG, FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, OFFENLAGEBESCHLUSS, OFFENLAGE, SATZUNGSBESCHLUSS, AUSFERTIGUNG, BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT. Contains procedural information and dates.

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 "Die Kurstraße", 4. Änderung Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen



b|f|p logo