

Zeichnerische Festsetzungen



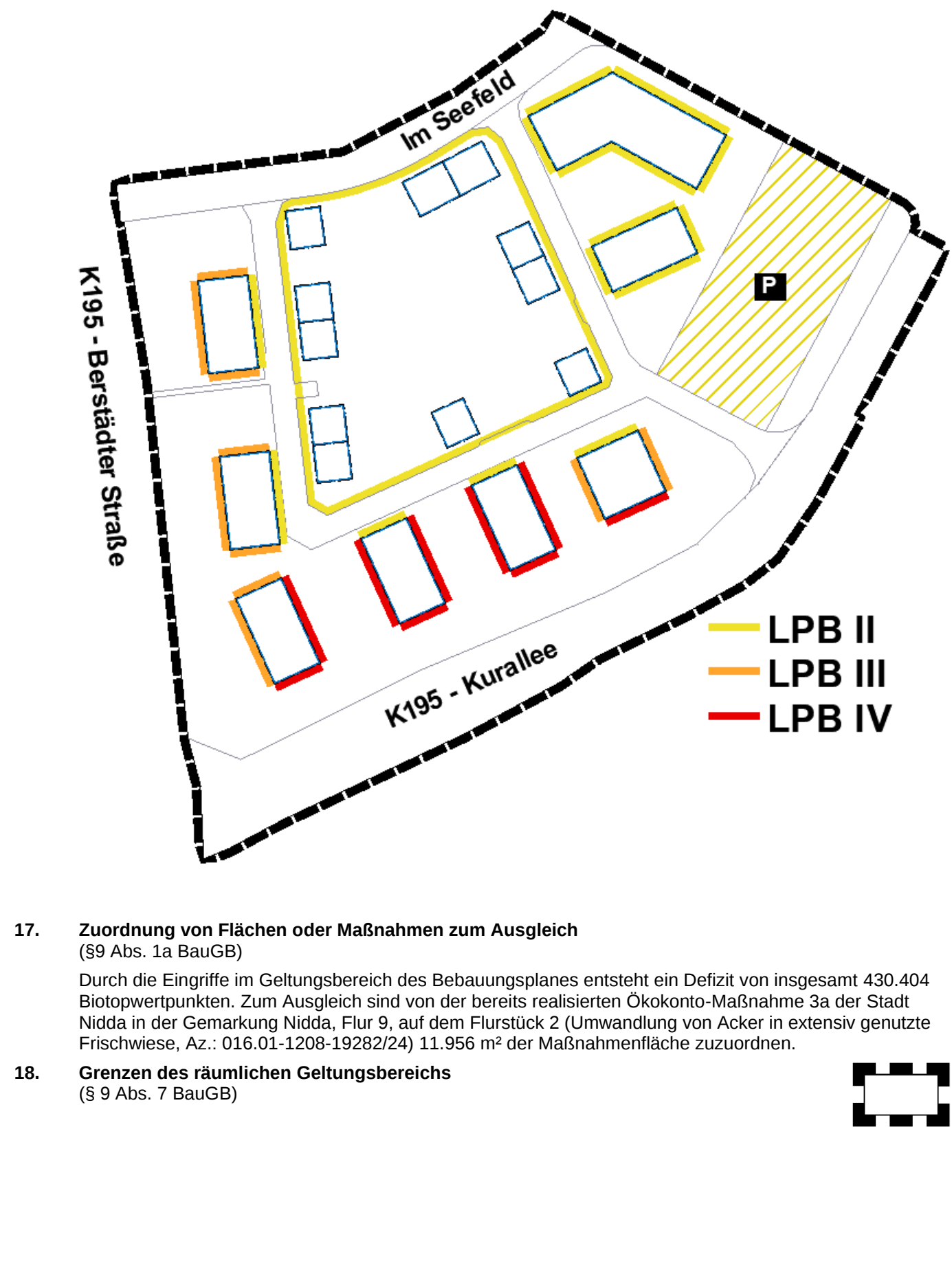
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in Verbindung mit der Planungsverordnung (BauPlVO) (d.F. vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786) und der Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1994 I S. 58) werden festgesetzt: 1. Nutzungsschablonen 1.1 Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.) 2. Zahl der Vollgeschosse min / max (s. Ziff. A. 3.3.) 3. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1.) 4. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2.) 5-6. Bauweise (s. Ziff. A. 5.) 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO) 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA₁ bis WA₄) 2.1.1 Zulässig sind: - Wohngebäude, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 2.1.2 Ausnahmebewilligungen können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen. 2.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO) 3.1 Grundfläche Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁ bis WA₄) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablonen) festgesetzte maximale Grundflächenzahl zulässig. 3.2 Geschossfläche Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁ bis WA₄) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablonen) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl zulässig. 3.3 Vollgeschosse Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablonen) festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von mindestens zwei und maximal drei zulässig. 3.4 Höhe baulicher Anlagen Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten als maximal zulässige Traufhöhe (Schnitlinie Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern Oberkante Attika) und maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von unten Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 3.5), wie folgt festgesetzt: <table><thead><tr><th>Allgemeines Wohngebiet</th><th>Maximale Traufhöhe</th><th>Maximale Firsthöhe</th></tr></thead><tbody><tr><td>WA₁</td><td>8,50 m</td><td>11,50 m</td></tr><tr><td>WA₂</td><td>11,50 m</td><td>-</td></tr><tr><td>WA₃</td><td>14,50 m</td><td>-</td></tr></tbody></table> Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf im WA₁ und WA₂ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebaute technische Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf im WA₃ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebaute technische Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden. Die Dachbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.			Allgemeines Wohngebiet	Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe	WA ₁	8,50 m	11,50 m	WA ₂	11,50 m	-	WA ₃	14,50 m	-
Allgemeines Wohngebiet	Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe												
WA ₁	8,50 m	11,50 m												
WA ₂	11,50 m	-												
WA ₃	14,50 m	-												
3.5 Höhenbezug Auf maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird. In den Grundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstückseinfahrt (Ausrichtung des Hauptzugangs zum Gebäude) für die Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes heranzuziehen. Der untere Höhenbezugspunkt ist auf folgender Grundlage zu ermitteln: Für bauliche Anlagen, die von der Straße „Im Seefeld“ aus erschlossen werden, ist die Oberkante der angrenzenden, bestehenden Straßenoberfläche für die Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes maßgeblich. Für bauliche Anlagen, die von den Planstrassen 1 und 2 aus erschlossen werden, ist die Oberkante der geplanten Straße, wie sie in der Planzeichnung durch Höhenkonturen festgelegt ist, maßgeblich. Die exakte Höhenlage des unteren Bezugspunktes für das jeweilige Baugrundstück ist durch lineare Interpolation zwischen den in der Planzeichnung festgelegten Höhenkonturen (NHN) entlang der Straßenachse der Planstraße zu bestimmen und senkrecht von der Straßenachse zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu übertragen. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung 3.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Früherstellung Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingezeichneten Firstlinie. Bei untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen ist eine davon abweichende Firststrichung zulässig. 3.7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 5.1 Innerhalb der Baufelder gilt die durch Planeintrag (Nutzungsschablonen) festgesetzte offene Bauweise. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablonen) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. 6.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden. 7. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO) 7.1 Nebenanlagen Für bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im rückwärtigen und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Bereich des Baugrundstücks. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zulässig. 7.2 Stellplätze Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 8.1 Straßenverkehrsfläche														
8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Parkplätze zulässig. Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich Zweckbestimmung Fußweg Zweckbestimmung Parkplatz 8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt wird entlang der freien Strecke der Kreisstraße 195 sowie bestehend entlang der Planstrassen 1 und 2 ein Fahrverbot mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß PlanVO (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) auf einer Länge von 20 m festgesetzt. 9. Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG) 9.1 Transformatorstation Die Transformatorstation ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten. Zweckbestimmung Elektrizität 9.2 Wasserversorgung Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speichern oder offenen, naturnah gestalteten Erdbächen zu sammeln und zurückzuführen 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 Niederschlagswasseranwendung bei einem zweijährigen Regenerereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 15 l/s^{ha} nicht überschritten wird. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalterumes muss mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen. 10. 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. 11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 11.1 Für die als GK gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünverbindungsfläche“ festgesetzt. Eine Nutzung als Fußwegeverbindung ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege darf 30 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen. 11.2 Für die als OG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt. Eine Nutzung als genehmigte Aufenthaltsfläche ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Falschulflächen darf 40 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.														

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12.1 Bodenhaushalt Der anfallende Oberboden ist seitlich zu lagern und die Eignung des Materials zur Wiederverwendung durch baubegleitende Analysen aus umwelttechnischer Sicht zu prüfen. Sofort die umwelttechnische Prüfung nicht entgegenspricht ist anfallender Oberboden der Baugrundstücke zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. 12.2 Dachbegrünung Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 10° und einer Dachfläche von mind. 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen, Dachterrassen und untergeordnete technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 2.). 12.3 Artenschutz Die Wohnbaugrundstücke sind eine Nisthilfe für höhlenbrennende Vögel und ein künstliches Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen oder an geeigneten Haupt- und Nebengebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. 12.4 Einfriedungen Mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauern zulässig (vgl. Ziff. B. 4.). 12.5 Insektenfreundliche Beleuchtung Zur Verminderung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Es sind nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu nutzen, die kein Licht nach oben und in die Umgebung (unterhalb der Horizontale) oder durch Rückstrahlung an Hausfassaden emittieren. Zudem ist die Beleuchtungsstärke auf maximal 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen, um die Lichtverschmutzung zu minimieren. 12.6 Maßnahmen gegen Vogelschlag Zur Verminderung von Vogelschlag sind ungeliebte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von max. 4 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszustatten. 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 13.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2 (Hochstamm, SU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 20 % der Grundstücksflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1 zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Apfelpflanzen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 13.2 Grünverbund und Gemeinschaftsgrünfläche Die als GK und OG gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² öffentliche Grünfläche ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2 (Hochstamm, SU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 20 % der öffentlichen Grünflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1 zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Apfelpflanzen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 13.3 Baumbäume Entlang der Kreisstraße 195 (Berstfelder Str.) ist eine Baumbreihe anzupflanzen. Die Baumbreihe ist aus mindestens 15 Hochstämmen mit einem Stammumfang min. 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zur Artenauswahl vgl. die Artenverwendungsliste gemäß Ziffer 2.1. Die notwendigen Schutzabstände gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme – RPS 2009 – für anzupflanzende Bäume von 4,5 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, sind zu beachten. 13.4 Hausgärten In den Hausgärten sind Hecken nach Artenverwendungsliste 1.1 als geschnittene Hecken auszuführen. 14. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 14.1 Für die als OG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzt. 14.2 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, zu erhalten und vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. 15. 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 unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 75 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht. 16. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPS) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2013-01 erfüllen. 16.1 Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer): Im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 1) - die Fassaden parallel zu den Straßen LPS IV - die Gebäude im Innerenbereich des Plangebietes LPS II (als abgemindert je eine Fassade, wenn die theoretisch mögliche Schalleinwirkung zur Straße durch die vorgelagerten Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe gemessen an der Obergrenze des jeweiligen Geschosses in <i>n</i> m NHN vollständig unterbrochen wird) An allen anderen Fassaden (siehe Abb. 1) LPS III Für alle Schlafräume sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterarmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmkörper). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. 16.2 Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume: Im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 1) Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich der Fassade, wenn der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Rahmens der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2013-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2013-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 16.3 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fasstengemessenen Detailrechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden. Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden kann.	
--	--

A. Planungsrechtliche Festsetzungen



B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in Verbindung mit der Planungsverordnung (BauPlVO) (d.F. vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786) und der Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1994 I S. 58) werden festgesetzt: 1. Dachgestaltung 1.1 Dachform In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind ausschließlich Flachdächer zulässig. 1.2 Stufengestaltung In den Baufeldern im WA₁ und WA₂ ist ein Stufengestaltung zum Gebäude zulässig, dass gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist. 2. Technische Dachaufbauten Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig (vgl. Ziff. A. 12.2). 3. Außere Gestaltung baulicher Anlagen 3.1 Stellplätze Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, außer es sprechen wasserrechtliche Belange dagegen (Ge- und Verbote der Wasserschutzgebiete sind zu beachten). 3.2 Nebenanlagen Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhäusen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Schutz vor Umfall zu schützen. 4. Einfriedungen Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zu den Grünflächen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen zulässig. Zäune sind nur entlang der straßenabgewandten Seite der Hecke bzw. in die Hecke integriert zulässig. Zu den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausnahmsweise Einfriedungen in Form von Mauern zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. 5. Nicht überbaute Grundstücksflächen Nicht überbaute und durch Nebenanlagen versiegelte Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.	
---	--

C. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Nidda 1.1 Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. 1.2 Es wird auf die Satzung über Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. 2. Bauliche Anlagen an Straßen 2.1 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStG Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, - bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn: - bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Gemäß § 23 Abs. 3 HStG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestimmungen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. 3. Bodendenkmäler Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSHG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalgeschützhilfe beim Weiterkreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen. 4. Bodenschutz Die DIN Normen 18195 „Vegetationsökonomie im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie 19731 „Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. 5. Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete: - Heilquellschutzgebiet Bad Salzhausen - Östlicher Teil des Plangebietes - Quantitative Schutzzone B - Qualitative Schutzzone IIIA - Westlicher Teil des Plangebietes - Quantitative Schutzzone C - Qualitative Schutzzone IIIB - Oberflächige Heilquellschutzbezirk - Qualitative Schutzzone I - Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohlen, Orbes) - Schutzzone IIIB Die Belange der Heilquellschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässererschaffen zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. 6. Hydrogeologie Bei der baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens muss in Hinblick auf den Grundwasserschutz in Teilbereichen des Plangebietes mit einer Minderung der schützenden bindigen Bodenschichten gerechnet werden. Folglich muss bei der baulichen Ausführung geplanter Vorhaben eine Unterkerkierung differenziert betrachtet werden. Die im Hinblick auf den Grundwasserschutz kritisch zu betrachtende Fläche sind Anlage 02e-3 „Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung, 09-2023“ auf S. 79 zu entnehmen. Um auf Grundwasserstationen reagieren zu können, sollten im Vorfeld entsprechende Vorkehrungen getroffen werden und im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach entsprechende Nachweise durch Baugrunduntersuchung erbracht werden. Zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers sowie der Ge- und Verbote der Heilquellschutzgesetzverordnung, sind die nachfolgenden Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen: - Berücksichtigung grundlegender Kriterien der RStWag 16 [6], - Kompensation einer vermeintlichen Verminderung der bindigen Deckschichten durch den Einbau einer (nahezu wasserundurchlässigen) Bentonitmatten unter Einbeziehung der PKW-Stellflächen sowie mit geeignetem Anschluss im Bereichs- und Straßenbereich - Gründung der Bauvorhaben mittels Bodengittern gemäß Wassereintragsklasse W 2-E nach DIN 18533, - Verfüllen der Arbeitsräume mit bindigem Material, ggf. in Verbindung mit einer Versiegelung der Oberfläche, so dass das Eindringen von Niederschlagswasser minimiert wird, - Ausschluss der dauerhaften Lagerung wassergefährdender Stoffe, - Auswahl einer geeigneten Beheizung (keine Ölheizung), - Stellungnahme, dass bei Leckagen keine schädliche stoffliche Versickerung erfolgen kann - Berücksichtigung besonderer Dichtigkeitsanforderungen für bauseitliche Lager- und Betankungsflächen, - intensive bauseitliche Kontrollen der zum Einsatz kommenden Baufahrzeuge auf Undichtigkeit (Nachweise), - arbeitsrechtliche Begleitung / Überwachung der bodenrelevanten Arbeiten durch eine fachlich geeignete, unabhängige Institution. Bezüglich grundungstechnischer Aspekte einer unterkerkten und nicht unterkerkten Bauweise, wird auf Anlage 02e-3 „Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung, 09-2023, Kapitel 8, ab S. 29 f. verwiesen. Die bauliche Ausführung hat mit der gegebenen Sorgfaltspflicht innerhalb eines Trinkwasser- und Heilquellschutzgebietes zu erfolgen. Nach Vorlage entsprechender Planungen und fachlicher Erläuterungen sollten diese nochmals im Hinblick auf hydrogeologische Belange und Risiken geprüft werden.	
--	--

7. Niederschlagswasser und Entwässerung Gem. § 55 Abs. 2 HWG 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 nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Nach § 47 HStG in Verbindung mit der RAS-Vw, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße. Durch die geplanten Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Kreisstraße 195 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Absprache mit der Straßenbauverwaltung der Kreisstraße 195 die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Strahlengänge der Kreisstraße 195 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geladene) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. 8. Artenschutz Baustellenregelung und Baufeldkontrolle Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstoßesfällen sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstillschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Forstplanungssatz 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 könnten. Wenn sich dabei eine positive Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergäben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unzulässig. 9. Schutz von Ver- und Entsorgungseinrichtungen Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl Versorgungskabel als auch Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Schutzmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Bauplanungen ist das „Merktblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbereich Nidda (wg Netz) in Verbindung zu setzen. 10. Versorgungsanlagen Der ungetriggerte Lage der unterirdischen 20 kV-Versorgungskabel sind zeichnerisch eintragen. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches 0,4 kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu beachten (s. Ziff. C. 9.). 11. Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke Die Unterlagen, wie beispielsweise DIN-Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können zusammenfassend im Bebauungsplan kostenfrei bei der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden. Eine private Vervielfältigung oder Weitergabe der Dokumente ist nicht gestattet.	
--	--

D. Artenverwendungsliste

1. Sträucher Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm Felsenbirne Hainbuche Blut-Hornleiche Stiefelglocke Hase Weißdorn Hecken-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeballen Als Hecken sind zu verwenden 1.1 Feld-Ahorn Hainbuche Liguster 2. Bäume Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens SU 14-16 bzw. 16-18 Berg-Ahorn Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde Vogelkirsche Waldahorn Sowie Obstbäume als Hochstamm 2.1 Bäume zweiter Ordnung (mittelgroß): Feld-Ahorn Hainbuche Eingriffeliger Weidorn Mehlbäume Thüringer Mehlbeere Rothorn Traubeneiche Acer glabrum Carpinus betulus Ligustrum ovalifolium Quercus robur l. S. Tilia cordata l. S. Tilia platyphyllos l. S. Prunus avium Juglans regia Acer pseudoplatanus Quercus robur l. S. Tilia cordata l. S. Tilia platyphyllos l. S. Prunus avium Juglans regia Acer campestre Carpinus betulus Crataegus monogyna l. S. Sorbus aria l. S. Sorbus thuringica Rothorn Prunus padus	
---	--

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2020	
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2021	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 29.01.2022
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 01.03.2022 durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.01.2022 von der frühzeitigen Beteiligung und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.03.2022 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2022	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 07.01.2023
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 17.02.2023 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.01.2023 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.
BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2024	BEKANNTMACHUNG Der erneuten Offenlegung im Entwurf am 09.11.2024
ERNEUTE OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.01.2024 bis einschließlich 13.12.2024 durchgeführt.	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.11.2024 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.12.2024 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2020	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass: - die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und - der vorliegende Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Nidda, den Der Magistrat der Stadt Nidda 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 Der Magistrat der Stadt Nidda Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West" Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen - Satzung -

