

# Stadt Nidda, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 38

### "Nördlich der Oderstraße"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Flurstücksnrumer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
	Fußweg

##### Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
	Spielplatz

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Anpflanzung von Bäumen
	Erhalt von Bäumen

##### Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
	Pkw-Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

	Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
	Bemaßung (verbindlich)
	Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

##### Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufblusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet Hohensteinerbach (HQ 100)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufblusses; Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellschutzgebiet quantitative Schutzzone D, qualitative Schutzzone IV
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	WA	0,4	1,6	IV	13,0 m
②	WA	0,4	1,2	III	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.09.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.10.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis-Anzeiger.

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Nidda, den \_\_\_\_\_

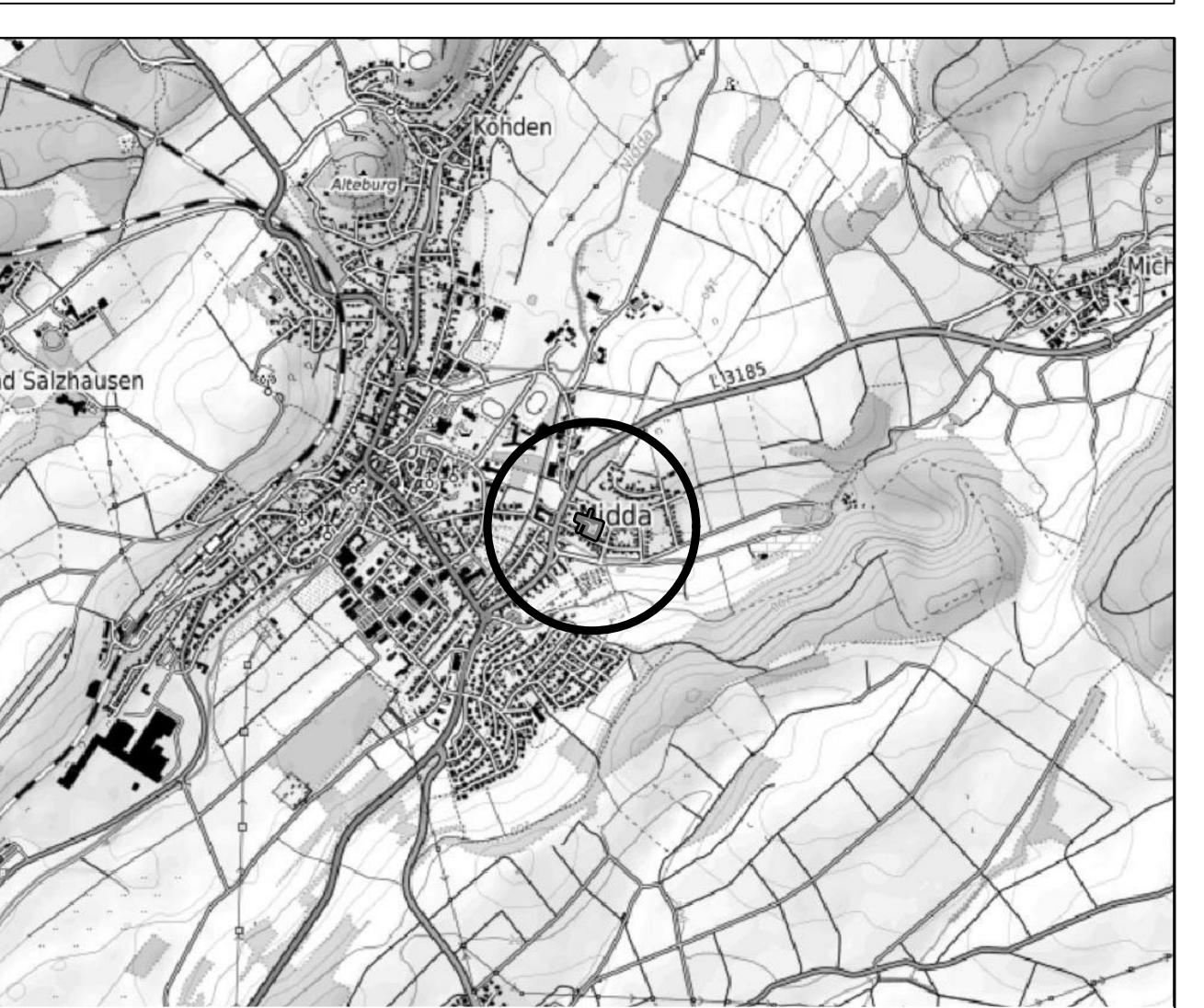
Bürgermeister



Stadt Nidda, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 38

"Nördlich der Oderstraße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung Im Nordpark 1 · 35435 Wettenberg | t: +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 23.10.2025

Entwurf

Projektleitung: Adler / Kempel  
CAD: Perponcher  
Maßstab: 1 : 500  
Projektnummer: 24-2883