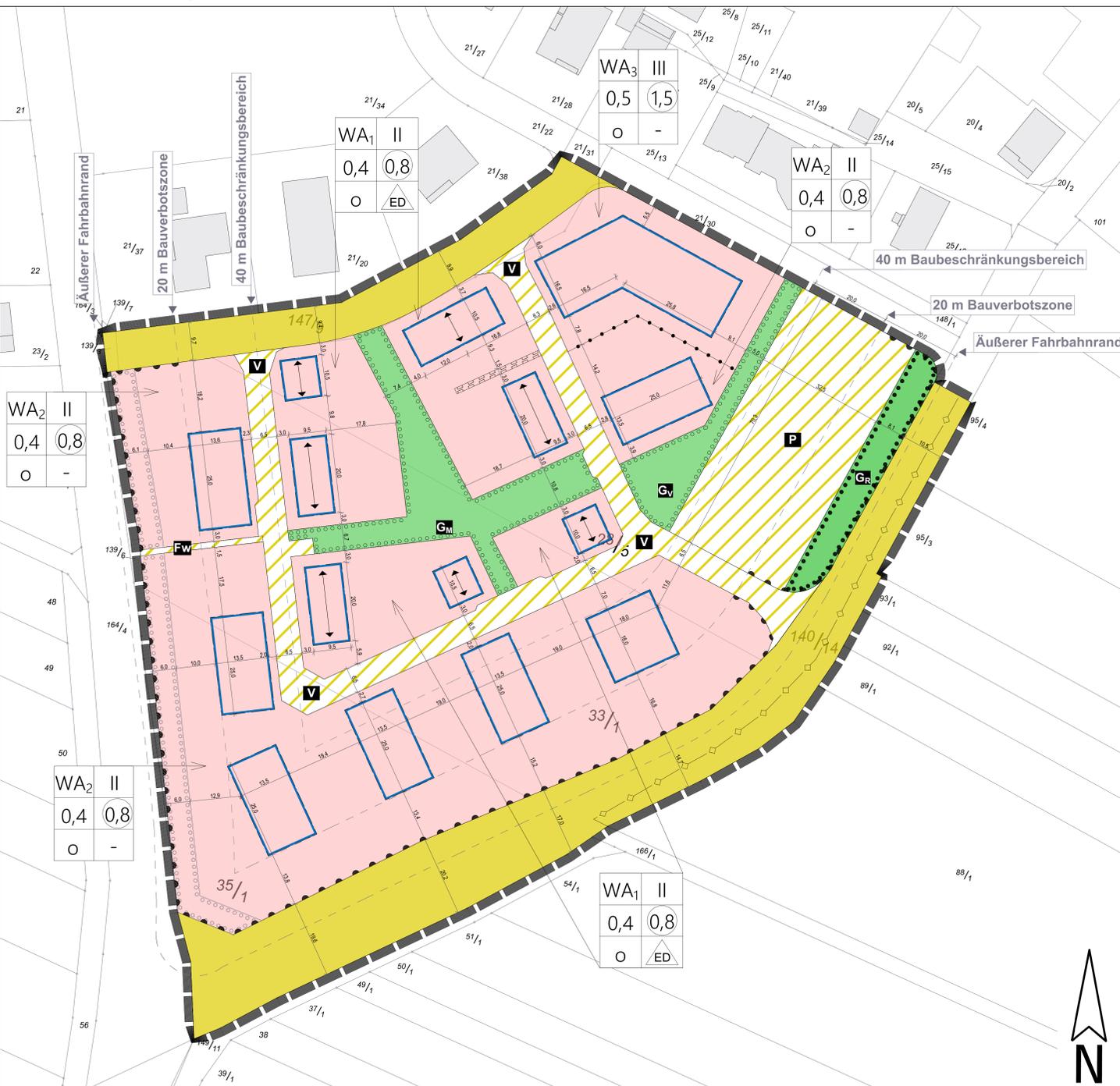


Zeichnerische Festsetzungen



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO
- Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
 - Zahl der Vollgeschosse min / max (s. Ziff. A. 3.3.)
 - Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1.)
 - Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2.)
 - 5.-6. Bauweise (s. Ziff. A. 5.)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA bis WA4)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Sportvereinstatuten sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)
 - Grundfläche: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA bis WA4) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl zulässig.
 - Geschossfläche: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA bis WA4) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl zulässig.
 - Vollgeschosse: Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von mindestens zwei und maximal drei zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen: Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird in den Allgemeinen Wohngebiets als maximal zulässige Traufhöhe (Schichtlinie Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern Oberkante Attika) und maximal zulässige Firsthöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 3.5), wie folgt festgesetzt:

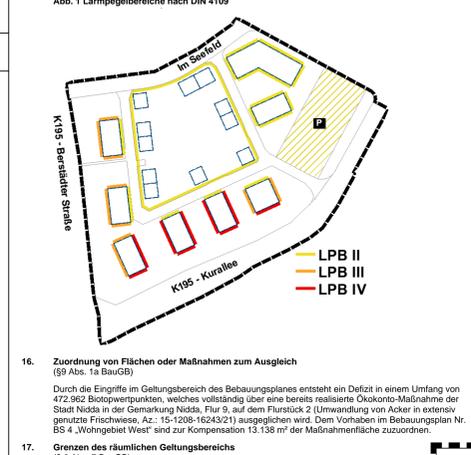
Allgemeines Wohngebiet	Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe
WA ₁	8,50 m	11,50 m
WA ₂	11,50 m	-
WA ₃	14,50 m	-

- Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf im WA₁ und WA₂ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebäudeinterne Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden.
- Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf im WA₃ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebäudeinterne Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden.
- Höhenbezug**: Als 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.
 - Abgrenzung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Firstrichtung: Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung. Bei untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO): Innerhalb der Baufelder gilt die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte offene Bauweise.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁**, sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.
 - Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO): Nebenanlagen: Nebenlagen 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: Nebenlagen 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: Nebenlagen 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.
 - Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zulässig.
 - Stellplätze**: Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 Abs. 6 BauGB): 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, Dachöffnungen und untergeordnete technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 2.).

- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG): Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwasserzuleitungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen im Baugrundstück zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Für die als **G₁** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt.
 - Eine Nutzung als Fußwegverbindung in den Kurpark ist zulässig. Der Anteil vegetationloser Flächen für Wege darf 30 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.
 - Für die als **G₂** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt.
 - Für die als **G₃** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt.
 - Eine Nutzung als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche ist zulässig. Der Anteil vegetationloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Fallschützenflächen darf 40 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Bei der anfallenden Oberboden ist seitlich zu lagern und die Eignung des Materials zur Wiederverwendung durch bautechnische Analysen aus umwelttechnischer Sicht zu prüfen. Sofern die umwelttechnische Prüfung nicht entgegengesetzt ist anfallender Oberboden der Baugrundstücke zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.
 - 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, Dachöffnungen und untergeordnete technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 2.).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Artenschutz**
 - Erstanzquartiere: Die Wohnbaugrundstücke sind eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel und ein künstliches Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen oder an geeigneten Haupt- und Nebengebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - Einfriedungen: Mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauern zulässig (vgl. Ziff. B. 4.).
 - Insekten-schonende Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert.
 - Schutz vor Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Überdeckergläser sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Nicht überbaute Grundstücksflächen: Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen, ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2 (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden. 20 % der Grundstücksflächen sind mit freischwärmenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1 zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - Baumreihe: Entlang der Kreisstraße 195 (Bestälder Str.) ist eine Baumreihe anzupflanzen. Die Baumreihe ist aus mindestens 15 Hochstämmen mit einem Stammumfang min. 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. Zur Artenauswahl vgl. die Artenverwendungsliste gemäß Ziffer 2.1.
 - Hausgärten: In den Hausgärten sind Hecken nach Artenverwendungsliste 1 als geschrittene Hecken auszuführen.
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):
 - Für die als **G₁** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzt.
 - 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.
 - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die vorhandenen Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, zu erhalten, vor jeder Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18300 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen oder Gehölzen kommen, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - 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. 23a 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 einnimmt (Photovoltaikendeckfläche). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärme-kollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikendeckfläche entspricht.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 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 (LPB) entsprechen der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. An allen anderen Fassaden (siehe Abb. 1) LPB III
 - die Gebäude im Innenbereich des Plangebietes LPB II (als abgemischt gilt eine Fassade, wenn die theoretische Schwingendruck zur Straße durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschosshöhe des jeweiligen Geschosses in m ü NN) vollständig unterbrochen wird)
 - die Fassaden parallel zu den Straßen LPB IV
 - 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 LPB IV
 - die Gebäude im Innenbereich des Plangebietes LPB II (als abgemischt gilt eine Fassade, wenn die theoretische Schwingendruck zur Straße durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschosshöhe des jeweiligen Geschosses in m ü NN) vollständig unterbrochen wird)
 - An allen anderen Fassaden (siehe Abb. 1) LPB III
 - die Gebäude im Innenbereich des Plangebietes LPB II
 - Schulzone IIB
- Für alle Schlafräume sind schallgeminderte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne die Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmfilter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume:** Im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 1)
 - an allen Fassaden LPB II
- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R_w bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- 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 Baubauteile eingeführt worden sind und diese Technischen Baubauteile beachtet werden.
- Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden kann.



B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO
- Dachgestaltung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 - Staffelgeschosse: In den Baufeldern im WA₁ und WA₂ ist ein Staffelgeschoss pro Gebäude zulässig, dass gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist.
 - 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. 11.2).

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Stellplätze: Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, außer es sprechen wasserrechtliche Belange dagegen (Geh- und Verbote der Wasserrechtsverordnung, gärtnerisch zu umgeben).
 - Nebenanlagen: Ständflächen für Abfallbehälter sind einzuhäusen, zu umplanzen und mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.
 - 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 nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
 - Vorgärten: Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den durch Baugrenzen und Bäumen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Vorgärten sind, mit Ausnahme von oberirdigen Zufahrten, Zugängen und den zulässigen Nebenanlagen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Split- und Schottergräten oder -schüttungen sowie Holzschachteln von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, 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).
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**: Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Versiegelte Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

C. Hinweise

- Stellplatzsatzung**: Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Bauliche Anlagen an Straßen**
 - Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStRG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernng 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 Aufbauten und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
 - Im Übrigen bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStRG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige 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 Entfernng 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.
- 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 Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Ulmeren Denkmalschutzbehörde beim Wetterkreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
- Wasserschutzgebiet**: Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:
 - Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
 - Ostlicher Teil des Plangebietes
 - Quantitative Schutzzone B
 - Qualitative Schutzzone IIIA
 - Westlicher Teil des Plangebietes
 - Quantitative Schutzzone C
 - Qualitative Schutzzone IIB
 - Oberflächiger Heilquellenschutzbezirk
 - Qualitative Schutzzone I
 - Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohlen, Orbes)
 - Schutzzone IIB
- Niederschlagswasser und Entwässerung**: Gem. § 55 Abs. 2 VWHG 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. Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfallt. Nach § 47 HStRG in Verbindung mit der RAS-EW, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer 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 Abstimmung mit dem Straßenbausträger der Kreisstraße 195 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßenbaugebiet der Kreisstraße 195 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
- Artenschutz**: Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle: Im Geltungsbereich des Baugebietes sind ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenrecht – 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 könnten. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkniflich.
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**: Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl Versorgungskabel als auch Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zum Schutz von sicherheitsver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Befpflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geeigneter Baumplantungen sind die Empfehlungen der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beachten.
- Berufswandlungen**: Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda (040 Netz) in Verbindung zu setzen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu beachten (s. Ziff. C. 7.).

D. Artenverwendungsliste

- Sträucher**: Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Buß-Heidekraut	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus l. A.
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Als Hecken sind zu verwenden**:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Linde	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Liguster ovalifolium	Ligustrum ovalifolium
- Bäume**: Qualität: Hochstämme, 3 x v. mit Ballen, mindestens SJU 14-16 bzw. 16-18

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Silber-Eiche	Quercus robur l. S.
Weiß-Linde	Tilia cordata l. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos l. S.
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldäpfel	Juglans regia
- Bäume**: Qualität: Hochstämme, 3 x v. mit Ballen, mindestens SJU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna l. S.
Milch-Buche	Sorbus aria l. S.
Thüringer Heibirne	Sorbus thuringiaca
Rösslein	Rosa rugosa
Traubeneiche	Prunus padus

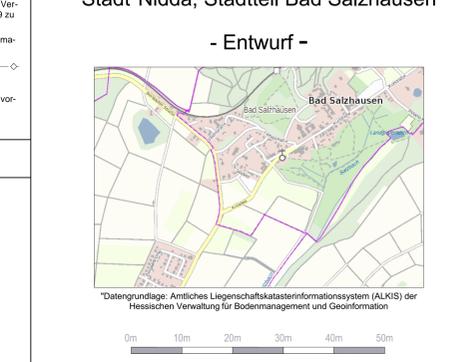
Rechtsgrundlagen

- 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)
- Stellplätze**
- 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Hess. Ausführungsvorschrift zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hesse I S. 318)
- Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hesse I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hesse I S. 378)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hesse I S. 211)
- Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 03.03.2005 (GVBl. Hesse I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hesse I S. 318)
- Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hesse I S. 602)
- Hessisches Straßengesetz (HStRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hesse I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hesse I S. 618)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am	
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom .. bis einschließlich .. durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom .. durch den .. zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .. aufgeföhrt.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom .. bis einschließlich .. durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom .. durch den .. zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .. aufgeföhrt.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass .. die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrens Schritte durchgeführt wurden und .. der vorliegenden Baugebietungsplan 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 Baugebietungsplan in Kraft.	
Nidda, den ..	Der Magistrat der Stadt Nidda
Bürgermeister

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



Maßstab 1:500

Stand: 29.11.2022

b f p