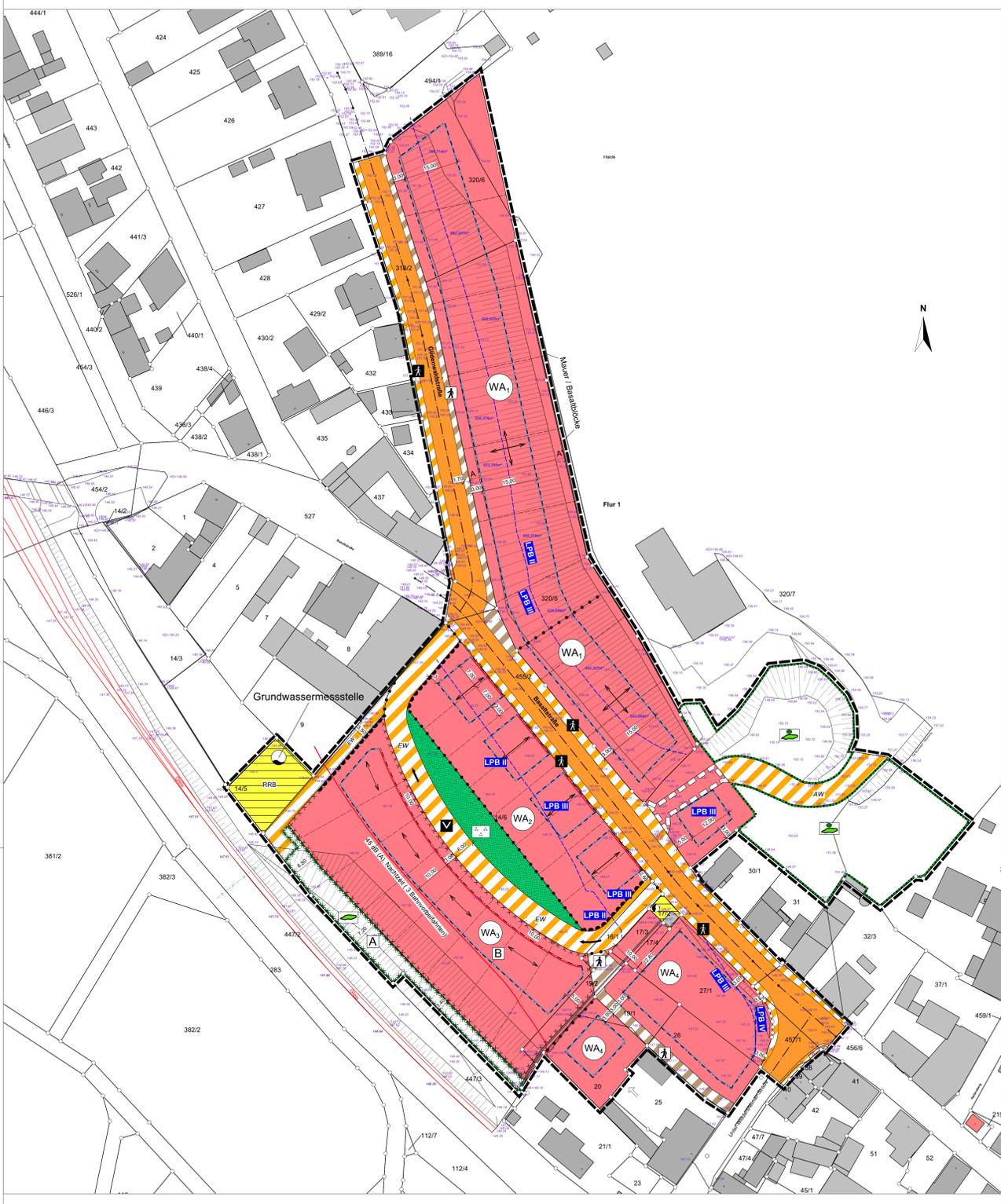




Stadt Nidda, Stt. Ober-Widdersheim

Bebauungsplan Nr. OW 12 „Beiderseits der Basaltstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max.)	Bauweise	Gebäudehöhe
1	WA	0,4	0,8	--	O, A, B, (SD/WD)	FHmax = 8,5 m THmax = 5,6 m
2	WA	0,4	0,8	II	O, A, B	--
3	WA	0,4	0,8	III	g	--
4	WA	0,4	1,0	III	g	--

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

- I Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG), Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Bundesdenkmalgesetz (BDenkSchG), Hess. Altstätten- und Bodenschutzgesetz (AltBodSchG), Hess. Gemeindeordnung (HGO), Hess. Baurechtsgesetz (HBaurechtsg), Planungsrechtsgesetz (PlanRStG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung
- II Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellungen**
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNBVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNBVO:
- Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNBVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sind somit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß / zwingend)
 - Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
 - TH_{max} = 8,5 m**
maximale Firsthöhe
 - TH_{max} = 5,6 m**
maximale Traufhöhe
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - Baugrenze**
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - Baulinie
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (Bestand -> Basaltstraße)
 - Gehweg (Bestand / Planung)
 - Erschließungsweg / Anliegerweg
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einbahnstraße
 - Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 - Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)
 - Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
 - Grundwasseremissionsstelle (Bestand)
 - Regenrückhaltebecken
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage/ Gebietsdurchgrünung
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Entwicklungsziel: Laubbäum-/ Strauchhecke (vgl. Fests. III 1.6.4)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: freie Sukzession (vgl. Fests. III 1.6.5)
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, § 13 (1) 23 BauGB
 - Lärmpegelbereiche II, III und IV (vgl. Fests. III 1.8.1)**
 - Isophone 45 dB (A) (GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, Okt. 2021)**
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Firma Nickel GmbH & Co. KG (Ober-Widdersheim), der zuständigen Ver- und Entsorger, der sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Nidda (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
WA₁: Es gilt Festsetzung III 2 (Böden der Bedeutung der Festsetzung III 2 erfüllt sind eine hierarchische Sanierung von Bodenkontaminationen erfolgt sind, ist die Kennzeichnung im Bereich des WA₁ gegenstandslos)
 - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
 - geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
 - Hauptfruchtlinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Höhepunkte, Böschungen (Einmessung: ObVI Volmer, 61169 Friedberg, 07.09.2021)
 - Böschungen (Einmessung: ObVI Volmer, 61169 Friedberg, 07.09.2021)
 - Bemaßung (m)
 - Gebäude (Bestand)
 - Mauer (Bestand)
 - Gleisanlage (informelle Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches)
 - Kanalleitung (informelle Darstellung, teilw. außerhalb des Geltungsbereiches)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)

- III Textliche Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNBVO)**
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNBVO:
Im Bereich der WA: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNBVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNBVO:
Im Bereich der WA₁ und WA₂ darf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubehöranlagen i.S. § 14 BauNBVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNBVO und § 9 (1) 1 HGO:
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Gebäude innerhalb der WA, gilt eine maximale zulässige Traufhöhe von 5,6 m sowie eine maximale Firsthöhe von FH_{max} = 8,5 m. Die festgesetzte FH_{max} darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden; der höchste Punkt von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie darf den Dachfirst nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Basaltstraße bzw. Gildenwaldstraße, gemessen am Mittelpunkt der Grundstücksbreite.
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 21a (4) Nr. 3 BauNBVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (1) u. 14 (1) BauNBVO:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Außenab- oder überbaubare Flächen sind zulässig.
Regenwasserentlässe, durch die das Baugrundstück lediglich unbarbar wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen (z.B. Carports) bis zu insgesamt max. 30 m² unbarbaren Raum je Grundstück sowie Abgräben, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,5 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig.
 - Landchaftsplanerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) 20 BauGB)
 - Minimierung der Flächenversiegelung
PKW-, Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNBVO) sind in wasserdruckloser Weise zu befestigen.
 - Dachbegrünung
Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und fach geneigten Dächern < 15° sind vollständig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlachse) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Bei Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNBVO) kann hiervon abgesehen werden.
 - Freiflächenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- 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, stückelweisem Gehäuse für die meisten Arten von niedrigem Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 - 2400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 600 aufliegt.
Auf die Bestimmungen des § 11a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022) zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
 - Entwicklung Laubbäum-/ Strauchhecke
Im Bereich der festgesetzten Fläche eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung vorzunehmen; der Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m, zwischen den Sträuchern 1 - 1,2 m. Mind. alle 15 m ist ein Laubbäum 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Anpflanzungsmaßnahmen
Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß nachstehender Artenliste (Empfehlung) zu verwenden:

Auswahlhilfe: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumfächer)	Auswahlhilfe: Straucharten (Qualität: Zwi, 60-100; Pflanzabstand 1,50 m im Raster)		
Feld-Ahorn	Acer campestre	Zier-Äpfel	Malus spec.
Holz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula	Eberesche	Sorbus aucuparia
Bananeiche	Carpinus betulus	Schwarz Malbeere	Sorbus intermedia
Erdkastanie	Castanea sativa	Elbsbeere	Sorbus torminalis
Eiche	Fraxinus excelsior	Winter-Linde	Tilia cordata
Waldess	Juglans regia	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
 - Gem. § 9 (1) 24 BauGB
 - Passiver Lärmimmissionschutz
In den planzeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis IV ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise“) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{g,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.
Grundlage hierzu sind die in der Pegelkarte in Abb. 7 des Gutachtens dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VIII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise**
- Heilquellenutzungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Heilquellenutzungsgebiet von Bad Salzhausen Zone IV (qualitativ) und D (quantitativ). Die Vorbehalte und Gebote der Schutzgebietverordnung vom 08.11.1992 (Satz.-Nr. 45/1992 S. 2838) sind umfassend zu beachten.
 - Nachbarrechtsgesetz**
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (Nachbarrechtsg) wird hingewiesen.
 - Vorgartensatzung**
Auf die Satzung über die Gestaltung und Einfrischung der Vorgärten der Stadt Nidda („Vorgartensatzung“) in der jeweils rechtskräftigen Fassung wird hingewiesen.
 - Stellplatzsatzung**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.
 - Denkmalchutz**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steinergriebe, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
 - Artenschutz**
Die Beachtung der Vorkolonienbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planungsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55f HGO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) vorzunehmen.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:
und www.nidda.de:
- Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:
und www.nidda.de:
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt:
Anschreiben an die Betorben und Träger d. Belange: _____ bis _____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
Nidda, _____ Siegel der Stadt

B. Ausfertigung:

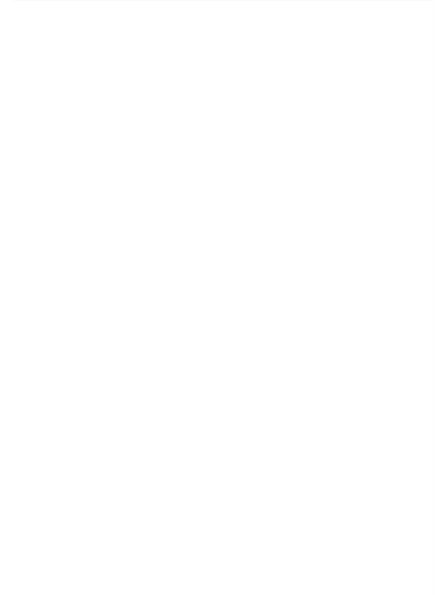
Der Bebauungsplan „Basaltstraße“ im Stadtteil Ober-Widdersheim, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Nidda, _____ Siegel der Stadt

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB in Kraft.
Örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:
und www.nidda.de:
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nidda, _____ Siegel der Stadt



Stadt Nidda, Stt. Ober-Widdersheim

Bebauungsplan Nr. OW 12
"Beiderseits der Basaltstraße"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Quelle: Ober-Streißau

ENTWURF	Format (in cm)	Maßstab
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter /digt. Bearbeitung
Entwurfssatzung	23.11.21, 28.07.22, 13.09.22	M. Rück / A. West
Kennzeichnung belasteter Böden		
Eig. Fests. gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB		
Entwurfssatzung	12.08.2024 / 28.08.2024 / 17.09.2024	M. Rück / N. Meyer

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
34483 Löhndelbrunn
Tel.: 06453 9503-21 Fax: 06453 9503-30 e-mail: m.seifert@seifert.de