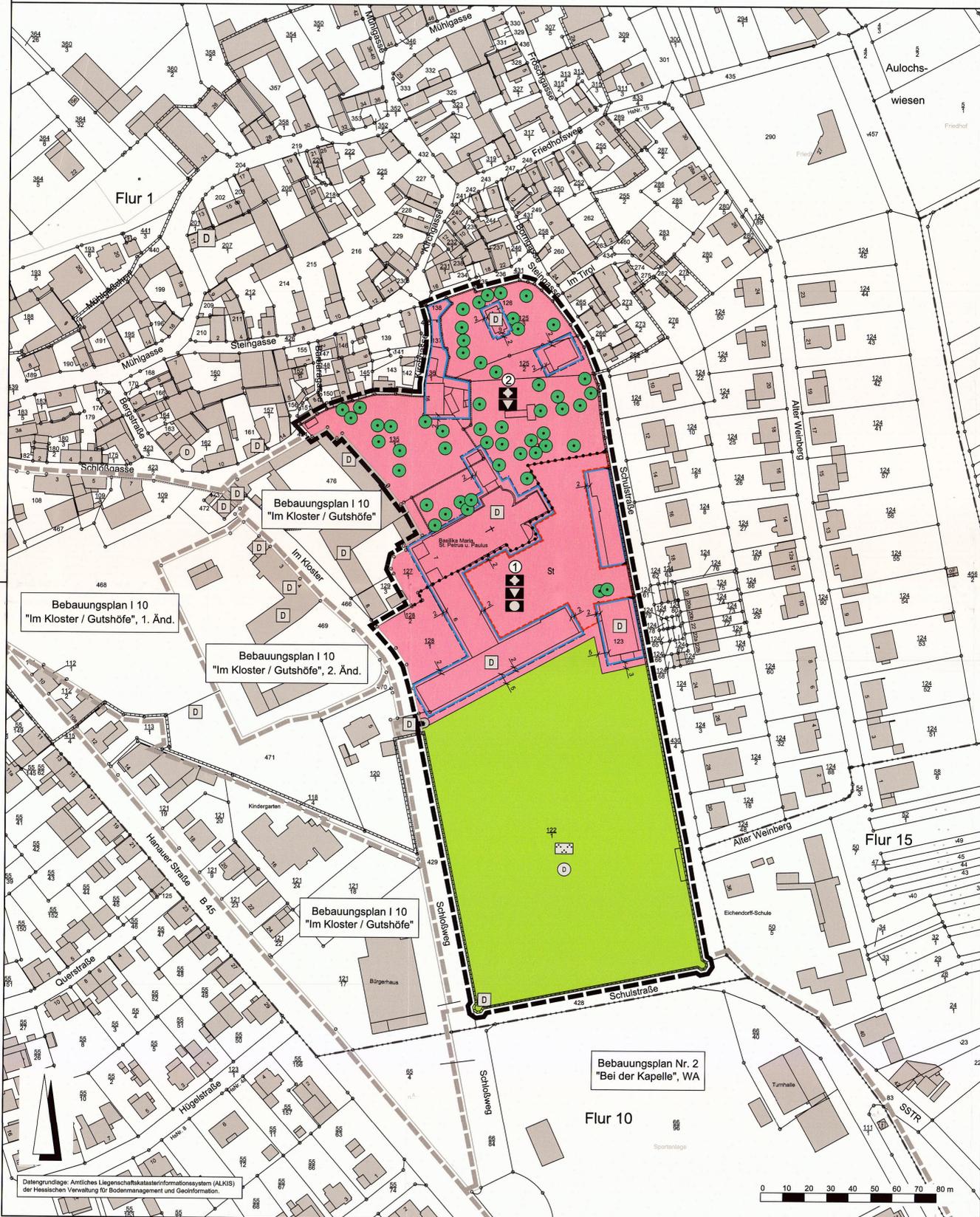


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 10

"Im Kloster / Gutshöfe", 1. Erweiterung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flur 1
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Parkanlage

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

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen
Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1 Textliche Festsetzungen
1.1 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für den Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.
1.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Schaffung von Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Wasserflächen sowie Gehwege. Zulässig sind ferner bauliche Anlagen wie z.B. Pavillon, Laube, Hütte, etc. mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m² sowie ein Kiosk / Bistro mit Außengastronomie mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m².
1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze sowie Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen).
1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
1.4.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

1.4.2 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhandenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den bestehenden Baumstandorten zulässig.
1.5 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Nr. 1 können ausnahmsweise Räume im Sinne § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, auf maximal 10 % der Geschossfläche zugelassen werden.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
2.1 Stellplatzsatzung
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2.2 Denkmalschutz
2.2.1 Das Plangebiet liegt im Gebiet der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ilbenstadt, inkl. Einzelkulturdenkmäler, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen (u.a. Kath. Pfarrkirche, ehem. Klosterkirche St. Maria, St. Petrus und St. Paulus, Konventsgebäude und Prälatenbau, Ev. Kirche, ursprüngl. Grabkapelle der Grafen von Altheim-Westerburg, Klostermauer mit ehem. Mutter-Gottes-Kapelle die dem Denkmalschutz unterliegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlich Genehmigung wird hingewiesen.
2.2.2 Um im Zuge von Baumaßnahmen die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig Spuren der mittelalterlichen Vorbauung oder im Untergrund befindliche bauliche Relikte noch fassen zu können, sind folgende Hinweise im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten:

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, Abriss-, Erschließungsarbeiten oder sonstigen Arbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetterkreises einzuholen.
2. Der Kernbereich der Klosteranlage, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört wurden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgütersicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabenträgers eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2.3 Verwertung von Niederschlagswasser
Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2.4 Verwendung von erneuerbaren Energien
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.5 Bodenschutz
Werden bei Erdarbeiten bislang unbekanntes Belastungen sensorisch angesprochen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 HAuBoSchG umgehend zu informieren.

2.6 Artenschutzrechtliche Hinweise
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenarbeitszeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.06.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.12.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.12.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024

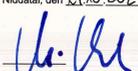
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.10.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.
Ausfertigervermerk:
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.

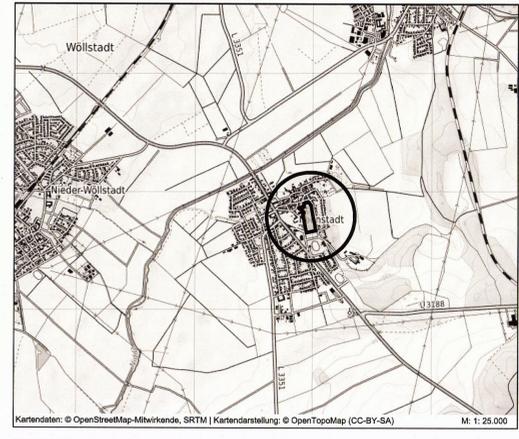
Niddatal, den 16.10.2024

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 25.10.2024

Niddatal, den 29.10.2024

Bürgermeister

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
Bebauungsplan I 10
"Im Kloster / Gutshöfe", 1. Erweiterung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de
Stand: 18.09.2023, 19.10.2023, 02.05.2024
Satzung
Projektleitung: Roeßing
CAD: Heck
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 23-2814