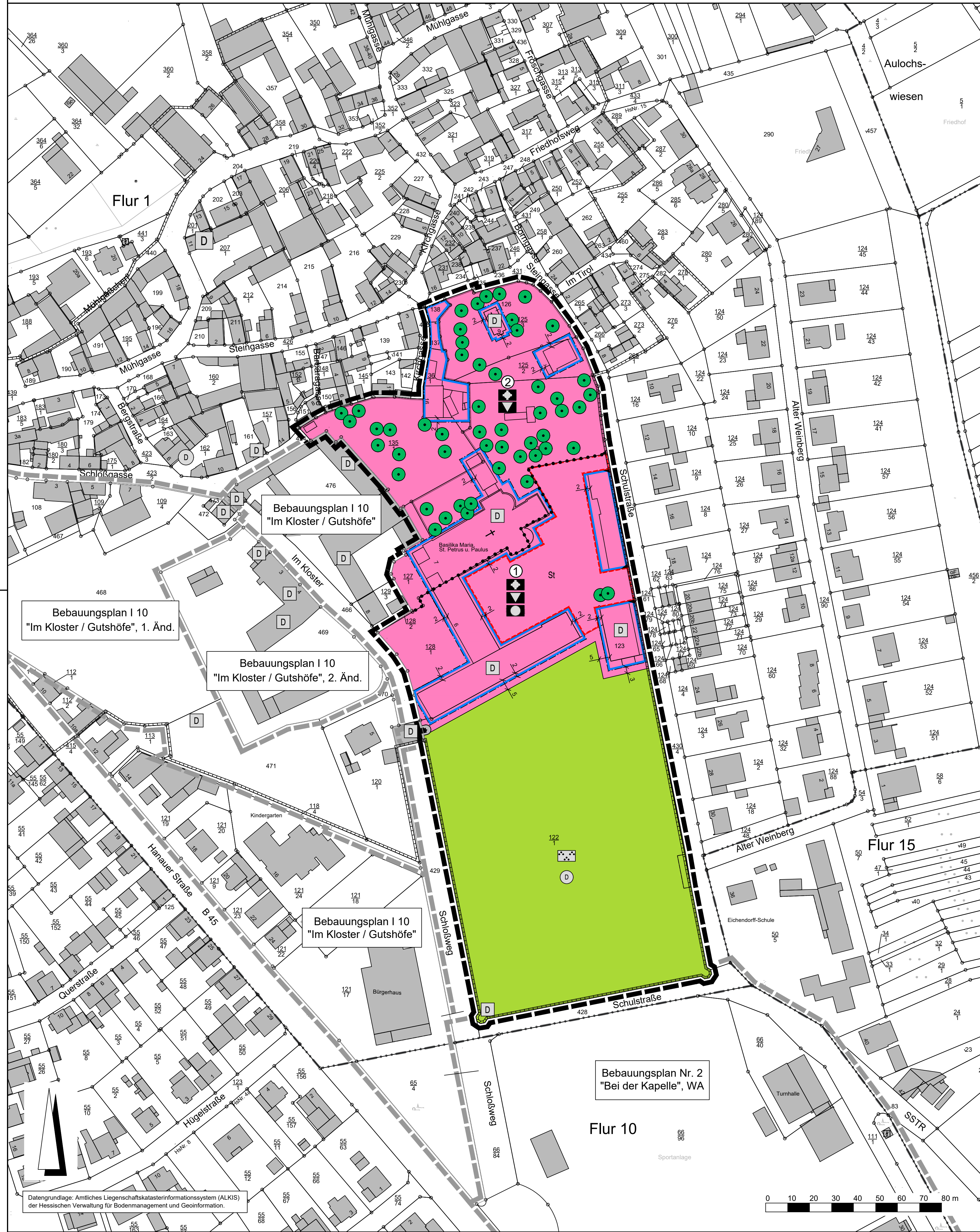


# Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

## 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).  
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).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- 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 20 m<sup>2</sup> sowie ein Kiosk / Bistro mit Außengastronomie mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup>.

**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, ursprünglich Grabkapelle der Grafen von Altleining-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 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**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 unbekannt Belastungen sensorisch angesprochen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 HAiBodSchG 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 Wochenstundenzeit 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 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in \_\_\_\_\_

**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.

Niddatal, den \_\_\_\_\_

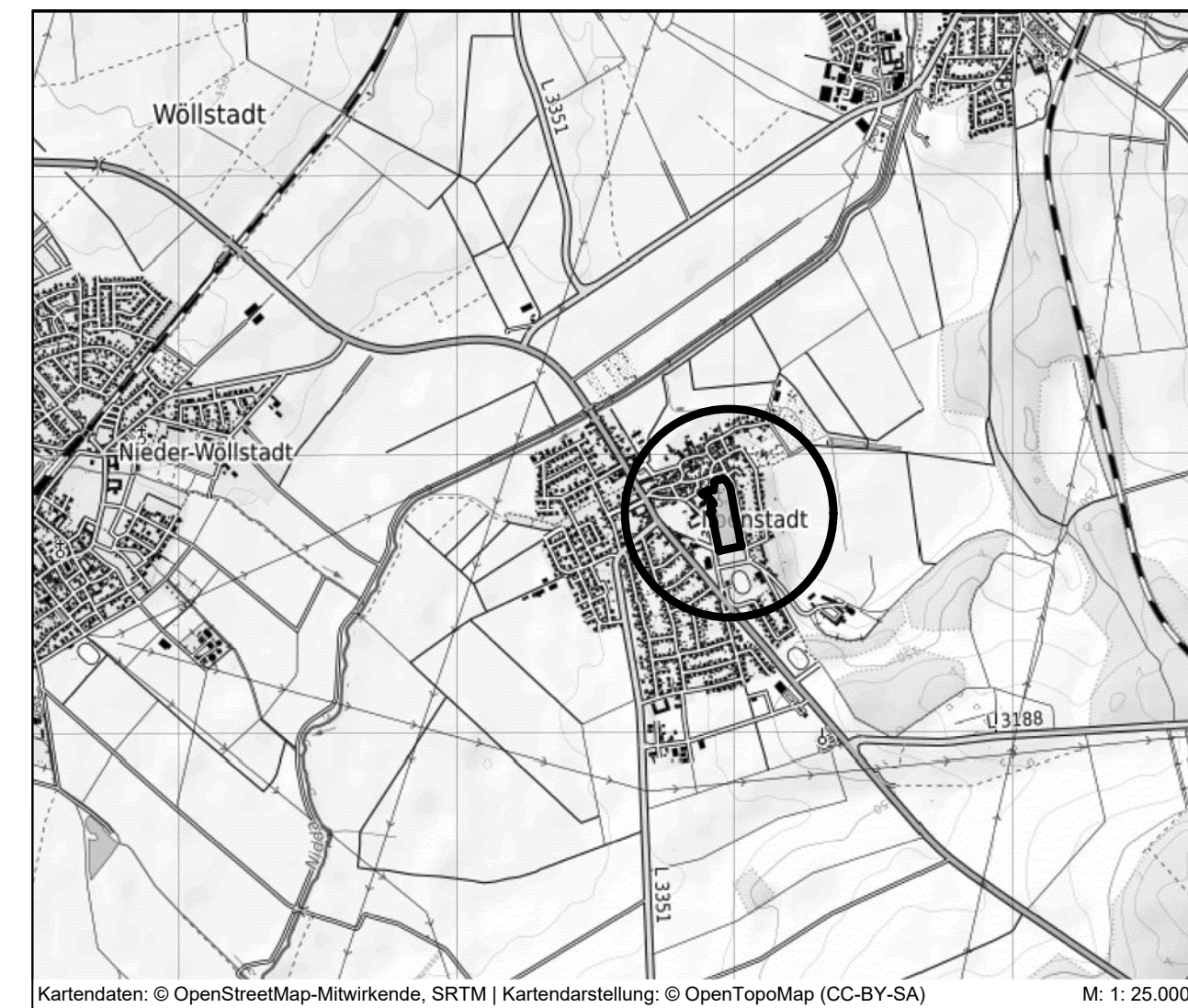
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

Niddatal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf	Stand:	18.09.2023
		19.10.2023
	Projektleitung:	Roelsing
	CAD:	Heck
	Maßstab:	1 : 1.000
	Projektnummer:	23-2814