

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OS 14
„Medizinisches Zentrum“

- Textteil -



E n t w u r f

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480
Planungsstand: April 2023

HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OS 14 „Medizinisches Zentrum“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022;
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gebiet MU1 und MU2 im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass

- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nur im Gebiet MU1 zulässig sind.

2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3 Flächen für die soziale Wohnraumforderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den MU-Gebieten 2 und 3 müssen bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten 20% der errichteten Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

4.2 Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

4.3 Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich in der Zeit zwischen September - März durchgeführt werden.

4.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind während Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu schützen.

4.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten 11 Baumpflanzstandorten entlang der B455 kann geringfügig (bis 5 m) abgewichen werden.

4.6 Sofern großkronige Bäume gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.

- 4.7 Notwendige Abriss-/ Umbauarbeiten sind in der Zeit zwischen Oktober und Anfang März durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Bereiche auf Brutvogel- und Fledermausbesatz hin zu kontrollieren.
- Sollte es zu Umbau- oder aber Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden kommen, sind im Vorfeld (vor Brutbeginn) Sperlings-Kolonie-Nistkästen (2 Stück pro Gebäude) an geeigneten Standorten anzubringen.
- 4.8 Im MU 1 und 2 sind bei Neubauten 2 Vogelnistkästen (Höhlenbrüter) sowie 3 Fledermauskästen an geeigneter Stelle anzubringen.
- 4.9 Vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten. Eine Umsetzung vorhandener Nistkästen ist außerhalb der Brutzeit möglich (Oktober bis März).
- 4.10 Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen.
- 4.11 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. A 1 bis A 3) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Erhaltung und Ergänzungspflanzung von heimischen, standortgerechten Ufergehölzen (Schwarzerle, Weiden)
 - Entwicklung / Sicherung einer nassen Staudenflur über eine natürliche Sukzession.
- 4.12 Für die externe Kompensationsfläche die Anlage eines Auwaldes mit standortgerechten Baum-/ Straucharten (*Alnus glutinosa*, *Salix spec.*, *Fraxinus excelsior*) festgesetzt.
- In der anzupflanzenden Auwaldfläche sind dem Gewässer zugewandt zwei flache Mulden mit einzelnen Vertiefungen in einer Größe von ca. 35 m² und einer Tiefe von 20 cm (einzelne Vertiefungen bis 30 cm) anzulegen. Die Böschungen der Mulden sind flach auszubilden. In den stellenweisen anzulegenden Vertiefungen kann sich nach Überflutungen das Wasser für einen begrenzten Zeitraum halten und so die Besiedlung mit feuchtegeprägter Vegetation fördern. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.
- 4.13 Für Ansaaten und Gehölzpflanzungen (siehe Liste G.7) ist nur Wildsaat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 4.14 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Flächen mit Hackschnitzeln 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).
- 4.15 Im Gebiet MU 1 und MU 2 sind Dachflächen von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen.
- 5 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
- 5.1 Bei Neubauten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 5.3 Die Festsetzung zur Dachbegrünung (B.3.15) gilt zusätzlich.

C Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für gewerbliche Bauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

- 1.2 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote oder rotbraune, engobierte, nicht glänzende Tonfalzziegel zulässig. Dachbegrünungen und PV-Dachanlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sowie freistehende Gabionen als Zaunelemente sind unzulässig.
- Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Mauer- und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.
- 2.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.
- 3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.2 Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste E.8) zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m² und 1 Strauch je 2 m².

E Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) zu rechnen. Das Plangebiet wird daher als sind vernässungsgefährdet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

F Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk 3 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

- 2 Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda (siehe Planzeichnung).
- 3 Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beantragt.

G Hinweise

1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

- 2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Keller-ausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.
- 2.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz

4.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

4.2 Die jeweilige Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

4.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

4.4 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

5 Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

6. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ist zu beachten.

Abweichend hiervon gilt die Festsetzung D.3.

7. Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn)

Betula pendula (Birke)

Betula pubescens (Moorbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Castanea sativa (Esskastanie)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)

Cytisus scoparius (Besenginster)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Fagus silvatica (Rotbuche)

Frangula excelsior (Faulbaum)

Fraxinus excelsior (Esche)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Populus tremula (Zitterpappel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Prunus spinosa (Schwarzdorn)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix alba (Silberweide)

Salix caprea (Salweide)

Salix cinerea (Grauweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix x rubens (Hohe Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Ulmus minor (Feldulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

8. Nachbarrechtsgesetz

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (insbesondere §§ 38 bis 41 NachbRG) zu beachten.