

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OS 14
„Medizinisches Zentrum“

- Textteil -



V o r e n t w u r f

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
- 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

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

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

1.1 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. 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)

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

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

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

Wird zum Entwurf ergänzt...

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Baugrundstück zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

D. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (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.) 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.

3.3 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche 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).

E. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA, des Heilquellenschutzgebietes (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I sowie des Heilquellenschutzgebietes (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D.

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“ (siehe Planzeichnung). Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beantragt.

F. 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. 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.

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 Holdunder)
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.