

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OL 9
„Feuerwehrhaus Ober-Lais“

- Textteil -



V o r e n t w u r f

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 22/521
Planungsstand: Juli 2023

HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OL 9 „Feuerwehrhaus Ober-Lais“. 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 (BGBl. I S. 2240);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378).

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf beträgt 0,5.

Sie darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

- 2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 2.1 Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.
 - 2.2 Hierzu zählen z.B. neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume. Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Transformatorstation) zulässig.

- 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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 wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und/oder in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.
 - 3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und Laubsträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
 - 3.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste D.8) zu bepflanzen.
 - 3.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.
 - 3.5 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
 - 3.6 Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig. Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen. Eine Beleuchtung des Friedhofparkplatzes ist nicht zulässig.
 - 3.7 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).
 - 3.8 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Oberlichtern und erforderlichen Technikaufbauten.

- 3.9 Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Künstliche Auffüllungen sind zu beseitigen und das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten
- 3.10 Der Gewässerrandstreifens (Nr. 2) wird als Brache bzw. Sukzessionsfläche entwickelt. Eine Nutzung hat hier zu unterbleiben. Zudem sind im Abstand von ca. 10 m standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Weiden – *Salix spec.*, Esche – *Fraxinus excelsior*, Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*).
- 3.11 Auf der restlichen Kompensationsfläche (Nr. 1) ist das vorhandene Grünland einer dauerhaften extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu ist die Fläche max. zwei Mal jährlich zu mähen (1. Mahdtermin nicht vor 15. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

2 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Grundstücke mit undurchsichtigen Zäunen und Mauern ist nicht zulässig.

D Satzung über wasserrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

E Hinweise

1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) 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.

2.3 Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die in der Verordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

3 Verwertung des Niederschlagswassers

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Brauchwasserzisterne zurückzuhalten und wieder zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung).

4 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.

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

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	<i>Berberis vulgaris</i> (Sauerdorn)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Betula pubescens</i> (Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Castanea sativa</i> (Esskastanie)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> (Weißdorn)	<i>Cytisus scoparius</i> (Besenginster)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Fagus silvatica</i> (Rotbuche)
<i>Frangula excelsior</i> (Faulbaum)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)
<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Prunus spinosa</i> (Schwarzdorn)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
<i>Salix x rubens</i> (Hohe Weide)	<i>Sambucus nigra</i> (Schw. Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	<i>Viburnum lantana</i> (Woll. Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhl. Schneeball).	

8 Bauverbotszone

Für bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 23 HStrG ist eine Ausnahmegenehmigung von der obersten Straßenbaubehörde (§ 23 Abs. 8 HStrG) erforderlich.

9 Einfriedungen, Gehölzpflanzungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbRG) - insbesondere die §§ 16 und 38 bis 40 - zu beachten.