



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HGO - Hessische Gemeindeordnung
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 z.B. **0,6** GFZ - max. Geschossflächenzahl
- 2.2 z.B. **0,3** GRZ - max. Grundflächenzahl
- 2.3 z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.4.1 Gebäudehöhe, Wandhöhe und Traufhöhe

Baugebiet	Dachform	max. Gebäudehöhe	max. Traufhöhe
WA	Flachdach	7,0 m	-
	Pultdach	8,5 m	6,5 m
	Versetztes Pultdach	10,5 m	6,5 m
	Satteldach		
	Walmdach		
	Zelddach		

* Als Ausnahmeregelung kann die festgesetzte Traufhöhe bei Zwerchhäusern um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.4.2 Bezugspunkt der Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden teilweise unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss (z. B. First, Oberkante Attika, Dachaufbauten wie z.B. Kamin bleiben unberücksichtigt).

Als Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
- 3.4 überbaubare Fläche
- 3.5 nicht überbaubare Fläche

3.3.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsberuhigter Bereich

9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- z. B. 3 Bemaßung (in Meter)
- z. B. **Fl. 1** Flurnummer
- z. B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Höhenlinien (m ü. NHN) gemäß örtlicher Vermessung
- Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
WA	Flachdach	0° - 5°
	Pultdach	5° - 45°
	Versetztes Pultdach	20° - 45°
	Satteldach	20° - 45°
	Walmdach	20° - 45°
	Zelddach	20° - 45°

1.2 Ergänzende Regelungen zur Dachform und Dachneigung

Bei Doppelhäusern sind die jeweiligen Doppelhaushälften in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Festsetzung gelten nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer.

1.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei fachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) aufgeständerte Anlagen zulässig. Anlagen, die der Bundesstraße 457 zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpfanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

5. Gartengestaltung und Einfriedungen

Es wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda verwiesen. Unabhängig von der Gestaltungssatzung müssen alle Grundstückseinfriedungen für Kleintiere bis Igelgröße durchgängig sein.

6. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungsteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

7. Stellplätze

Die Anzahl, Größe, Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Nidda.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen

2. Niederschlagswassernutzung

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers ist je Baugrundstück eine Zisterne herzustellen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Überbauung von öffentlichen Kanälen ist nicht zulässig. Im Bereich von Kanalleitungen ist darauf zu achten, dass keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete:

- Trinkwasserschutzzone IIIA,
- Heilquellenschutzgebiet - Qualitative Schutzzone IV,
- Heilquellenschutzgebiet - Quantitative Schutzzone D.

Die Belange der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässerereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

5. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

6. Vermeidung von Eckschlag

Zugentstehende kollisionsgefährdeter Vogelarten ist auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden zu verzichten. Glasflächen über Eckschlag sind nicht zulässig nach § 37 Abs. 2 HNeatG sind zusammenhängende Glasflächen über 20 m² in der Regel nicht zulässig. Sofern an Gebäuden dennoch große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

7. Bundesbodenschutzgesetz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt - zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8. Kampfmittelberäumung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor dem Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine Untersuchung auf Kampfmittel bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich.

9. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwasser-menge muss mind. für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.

10. Waldabstand und Forstwirtschaft

Sofern aufgrund der Waldnähe im Einzelfall eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume besteht, ist zur Gefahren-abwehr eine entsprechend stabile Konstruktion der Bauwerke sicherzustellen. Um die Gefahrenlage zu mildern, sollten die Wohngebäude möglichst weit vom Wald entfernt geplant werden. Der Bauherr ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zur Vereinbarung eines Haftungsausschlusses mit dem Waldeigentümer zu verpflichten. Eine Schädigung oder Inanspruchnahme der angrenzenden Waldbestände, beispielsweise im Rahmen der Bauphase, ist auszuschließen.

11. Artenschutzrechtliche Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldränder, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
- c) abgängige Bäume sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung). Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen oder sonstiger Fledermausquartiere ist durch künstliche Nisthilfen für Ersatz im Verhältnis 1 : 2 zu sorgen.

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.

12. Pflanzlisten

Die Gehölze der nachfolgenden drei Vorschlagslisten sollen bei Gehölzpflanzungen verwendet werden, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Vorschlagsliste I: Bäume (Hochstämme, 3 x v., mind. 10 - 12 cm StU): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlebeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior* "Nana").

Vorschlagsliste II: Sträucher (Qualität: leichte Heister, mind. 60-100 cm): Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blut-Hartiege (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Vorschlagsliste III: Obstbäume: Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Bimen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Kornelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

Arten der EU-Verordnung Nr. 1143/2014 wie der Gotterbaum (*Ailanthus altissima*) sowie potentiell invasive Neophyten der nachfolgenden Ausschlussliste dürfen nicht angepflanzt werden:

Ausschlussliste: Invasive Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*), Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Fächer-Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Kartoffelfrose (*Rosa rugosa*), Kaiser-Paulownie (*Paulownia tomentosa*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Knötchen (*Rhus typhina*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Pennsylvanische Esche (*Fraxinus pennsylvanica*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), Sparrige Zwergmispel (*Cotoneaster divaricatus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Strobe (*Pinus strobus*)

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Beschlusssvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2023 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.03.2024 bekannt gemacht und vom 02.04.2024 bis einschl. 03.05.2024 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 15.03.2025 bekannt gemacht und vom 17.03.2025 bis einschl. 18.04.2025 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.03.2025 auf der Internetseite der Stadt Nidda eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 17.03.2025 bis einschl. 18.04.2025 auf der Internetseite der Stadt Nidda zugänglich gemacht wurden.

Nidda,

(Siegel)

T. Eberhard (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.03.2024.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17.03.2025.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.10.2025.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.01.2026 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Nidda,

(Siegel)

T. Eberhard (Bürgermeister)

5. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Nidda,

(Siegel)

T. Eberhard (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

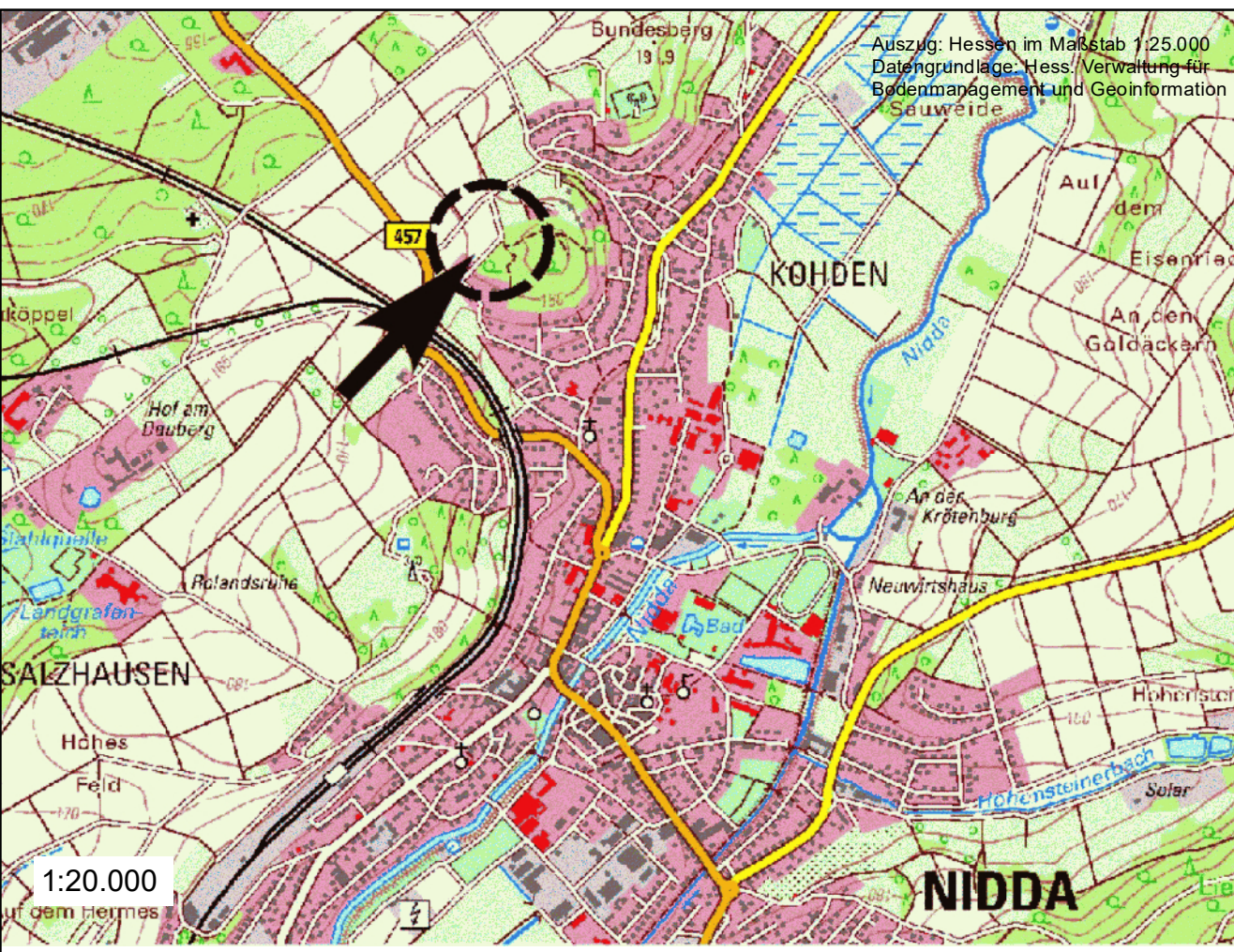
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 30.03.2024 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedem Ein-sicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauplan bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Nidda,

(Siegel)

T. Eberhard (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. K 2.1 "IM PARADIES", 1. ÄNDERUNG IM STADTEIL KOHDEN



STADT NIDDA

Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Tel.: 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de
Url: https://www.nidda.de



PlanWerk
Büro für ökol. Fachplanungen

Unterdorfstraße 3
63667 Nidda
Tel./Fax: 06402-50487-1 (-2)