



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
Planzug 90 - Planzeichenverordnung
HMG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDschG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HGO - Hessische Gemeindeordnung
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmen können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

- 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)

- z.B. **0,6** GFZ - max. Geschossflächenzahl

- z.B. **0,3** GRZ - max. Grundflächenzahl

- z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Höhe der baulichen Anlagen

- Gebäudeföhre, Wandhöhe und Traufhöhe

Baugebiet	Dachform	max. Gebäudehöhe	max. Traufhöhe
WA	Flachdach Pultdach	7,0 m 8,5 m	6,5 m
WA	Versetzes Pultdach Satteldach Walmdach Zeltdach	10,5 m	6,5 m*

* 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 Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der obere Gebäudeabschluss (z. B. First, Oberkante Attika, Dachaufbauten wie z.B. Kamin blieben 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)

- o** Offene Bauweise

- nur Einzelhäuser zulässig

- Baugrenze**

- überbaute Fläche

- nicht überbaute 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 überbauten Flächen zulässig.

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

- Eine Einheit ist eine Wohneinheit zulässig

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:

- Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

- Verkehrsberuhiger Bereich

5.1

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
Pultdach
Versetzes Pultdach
Satteldach
Walmdach
Zeltdach | 0° - 5°
5° - 45°
20° - 45°
20° - 45°
20° - 45°
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 Dachterrasse, 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 flach geneigten 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. Abfallbehältersätze**
- Für alle beweglichen Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung strategisch nicht einsehbar ist.
- 5. Gartengestaltung und Einfriedungen**
- Es wird auf die zum Zeitpunkt der Baulandtragstellung 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. Geländeänderungen**
- Geländeänderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig. Geländesandungen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbliebene 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 Baulandtragstellung 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, Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.
- 2. Niederschlagswasser Nutzung**
- Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers ist je Baugrundstück eine Zisternen 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.
- 3. Wasserwirtschaftliche Hinweise**
- Die Überbauung von öffentlichen Kanälen ist nicht zulässig. Im Bereich von Kanalleitungen ist darauf zu achten, dass keine Bäume oder tiefliegende Sträucher gepflanzt werden.
- 4. Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Trinkwasser- und Heilquellschutzgebiete:
- Trinkwasserschutzzone IIIA
- Heilquellschutzgebiet - Quantitative Schutzzone IV.
- Heilquellschutzgebiet - Quantitative Schutzzone D.
- 5. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**
- Die verbindlichen Baumpflichten sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).
- 6. Vermeidung von Vogelschlag**
- Zugunsten kollisionsgefährdeter Vogelarten ist auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden zu verzichten. Glasflächen über Ecken sind nicht zulässig. Nach § 37 Abs. 2 HNatSchG sind zusammenhängende Glasflächen über 20 m² in der Regel nicht zulässig. Sofern an Gebäuden dennoch große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf natürliche Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.
- 7. Bundesbodenschutzgesetz**
- Wenden 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 weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 8. Kampfmittelräumung**
- Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfsgebiet. Vor dem Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrubenuntersuchungen ist eine Untersuchung auf Kampfmittel in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIW) 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 Löschwassermenge muss mind. für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.
- 10. Waldbau und Forstwirtschaft**
- Soforaufgrund der Gefährdung in Einzelfällen potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume besteht, ist zur Gefahrenabwehr eine entsprechend stabile Konstruktion der Bauwerke sicherzustellen. Um die Gefahrenlage zu mildern, sollen die Wohngebäude möglichst weit vom Wald entfernt geplant werden. Der Bauherr ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zur Vereinbarung eines Haftungsauflösungsschlusses 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 geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
- a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Bodenbearbeitung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen.
 - b) Gehölzreduktionen - reduzieren diese nicht außerhalb des Vogelplatzes.
 - c) abgängige Bäume sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein vonnistenden Vogeln oder Spuren von Fledermausen 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.

- 9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungssträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Bemaßung (in Meter)
z. B. **3**
z. B. Fl. 1
Flurnummer
z. B. 71
Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Hohenlinien (m. ü. NHN) gemäß örtlicher Vermessung
Gebäudebestand

- 10. Pflanzlisten**
- Die Gehölze der nachfolgenden drei Vorschlagslisten sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgebot wird hingewiesen.
- Vorschlagsliste I:** Bäume (Hochstämmige, 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*), Mehrbeerige (Sorbus aria), Esche (*Fraxinus excelsior*), Nuss-Nussbaum (*Ulmus glabra*).
- Vorschlagsliste II:** Sträucher (leichte Heister, mind. 80-100 cm): Felsbeine (*Amelanchier ovalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blut-Hartfagus (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckeneiche (*Lonicera xylosteum*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).
- Vorschlagsliste III:** Obstbäume: Apfel (*Boskoop*), Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnebal, Schafsnase / Birnen: Grüner Jagdbär, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttmers Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pfauen, Mirabelles, Zwetschen, Speierling, Walnuss

- Arten der EU-Verordnung Nr. 1142/2014 wie der Götterbaum (*Allanthus allissima*) sowie potentiell invasive Neophyten der nachfolgenden Ausschusslisten dürfen nicht angepflanzt werden:

- Ausschussliste I:** Invasive Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*), Gewöhnliche Douglaie (*Pseudotsuga menziesii*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Fächer-Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*), Gewöhnliche Schneebäume (*Symporicarpus albus*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Kaiser-Paulownie (*Paulownia tomentosa*), Kirschblüte (*Prunus laurocerasus*), Kriech-Rose (*Rosa multiflora*), Mahagoni (*Mahonia aquifolium*), Pennsylvanische Esche (*Fraxinus pennsylvanica*), Robbie (*Robinia pseudoacacia*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Schmetterlingsblüte (*Buddleja davidae*), Spätige Zwergmispel (*Cotoneaster divaricatus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Stroh (Pinus strobus)

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.03.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 20.03.2018 offiziell bekannt gemacht.

- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.03.2018 bis einschl. 20.03.2018 durchgeführt.

- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanwurfes mit Begründung wurde am 20.03.2018 bis einschl. 20.03.2018 bekannt gemacht und vom 20.03.2018 bis einschl. 20.03.2018 durchgeführt.

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20.03.2018 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 20.03.2018 bis einschl. 20.03.2018 auf der Internetseite der Stadt Nidda zugänglich gemacht wurden.

- Nidda,

- (Siegel)

T. Eberhard (Bürgermeister)

-