

Stadt Nidda, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 38

„Nördlich der Oderstraße“

Entwurf

Planstand: 23.10.2025

Projektnummer: 24-2883

Projektleitung: Adler / Kempel

1 Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten, Fahrradabstellplätzen sowie Abfallsammelplätzen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.3.1 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgeräte insbesondere für Kinder sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig; eine Möblierung mit Sitzbänken und Abfallbehältern ist zulässig.

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, ist in einer Höhenlage von mindestens 133,0 m ü.NHN anzulegen. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.

1.6.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Die Belastung der Flächen mit Geh- und Fahrrechten erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 322/1.

1.7.2 Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu betreiben und zu unterhalten.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche sind auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes entspricht (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, kann die entsprechende Fläche bei der Solarmindestfläche angerechnet werden.

**1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(& § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 1.9.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.9.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

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

- 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 25°.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
- 2.1.3 Technische Aufbauten haben einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Dachrand einzuhalten und dürfen eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig.
- 2.2.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten.
- 2.2.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansäaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

- 2.3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

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 bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

4 Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda

(Festsetzung gemäß § 52 Abs. 2 HBO sowie § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Abweichend von § 4 Abs. 1 i.V.m. Ziffer 1.2 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der Fassung vom 13.07.2019 sind je Wohnung 1 Pkw-Stellplatz sowie 1,5 Abstellplätze für Fahrräder herzustellen.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

5.2 Vorgartensatzung

Auf die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

5.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

5.4 Gebäude-Elektromibilitätsinfrastruktur-Gesetz

Auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromibilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

5.5 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

- 5.5.1 Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100). Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 132,74 m ü.NN.
- 5.5.2 In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauflastungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
- 5.5.3 Bei den im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche oder sonstige Gebäudeöffnungen geeignete (mobile) Schutzvorrichtungen vorzusehen.

5.6 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

- 5.6.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Abwasser, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau und Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten sind. Zudem sind gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums

für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes Erdwärmesonden nicht zulässig.

- 5.6.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

5.7 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

5.8 Entwässerung und Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.8.1 Auf die Entwässerungssatzung (Rumpfsatzung) des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.
- 5.8.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 5.8.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5.9 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

- 5.9.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- 5.9.2 Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVIWi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

5.10 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

5.11 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren.

5.12 Hinweise zur Eingriffsminimierung

5.12.1 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppe- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

5.12.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

5.13

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Parrotia persica – Parrotie
Acer monspessulanum – Französischer Ahorn	Populus – Pappel
Acer platanoides – Spitzahorn	Prunus avium – Vogelkirsche
Acer platanoides 'Columnare' – Spitzahorn	Prunus padus – Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Aesculus x carnea – Rotbl. Rosskastanie	Sorbus aucuparia – Eberesche
Carpinus betulus – Hainbuche	Tilia cordata – Winterlinde
Fraxinus ormus – Blumen-Esche	Tilia tomentosa – Silberlinde
Ginkgo biloba – Ginkgobaum	Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Gleditsia triacanthos – Gleditschie	Ulmus x hollandica – Stadt-Ulme
Liquidambar styraciflua – Amberbaum	Zelkova serrata – Zelkove
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Berberis vulgaris – Berberitze	Mespilus germanica – Mispel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Prunus mahaleb – Steinweichsel
Corylus avellana – Hasel	Pyracantha – Feuerdorn
Crataegus – Weißdorn	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenbüschchen	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Frangula alnus – Faulbaum	Rosa canina – Hundsrose
Genista tinctoria – Färberginster	Salix caprea – Salweide
Laburnum – Goldregen	Salix purpurea – Purpurweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Mahonia aquifolium – Mahonie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Rosa div. spec. – Rosen
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Spiraea div. spec. – Spiere
Ilex aquifolium – Stechpalme	Weigela div. spec. – Weigelie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Geißblatt
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Wisteria sinensis – Blauregen
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.