PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Nidda, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 38

„Nördlich der Oderstraße“

Satzung

Planstand: 28.04.2026

Projektnummer: 24-2883

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 5
1.5 Verfahrensart und -stand ... 6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 7
3. Inhalt und Festsetzungen ... 8
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 10
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen ... 11
3.5 Verkehrsflächen ... 11
3.6 Öffentliche Grünflächen ... 11
3.7 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 ... 12
3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 12
3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 13
3.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ... 13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen ... 14
4.2 Gestaltung von Einfriedungen ... 14
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 14
5. Wasserrechtliche Festsetzungen ... 15
6. Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ... 15
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 16
7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben ... 16
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
8.1 Überschwemmungsgebiete ... 17
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 18
8.3 Oberflächengewässer ... 20

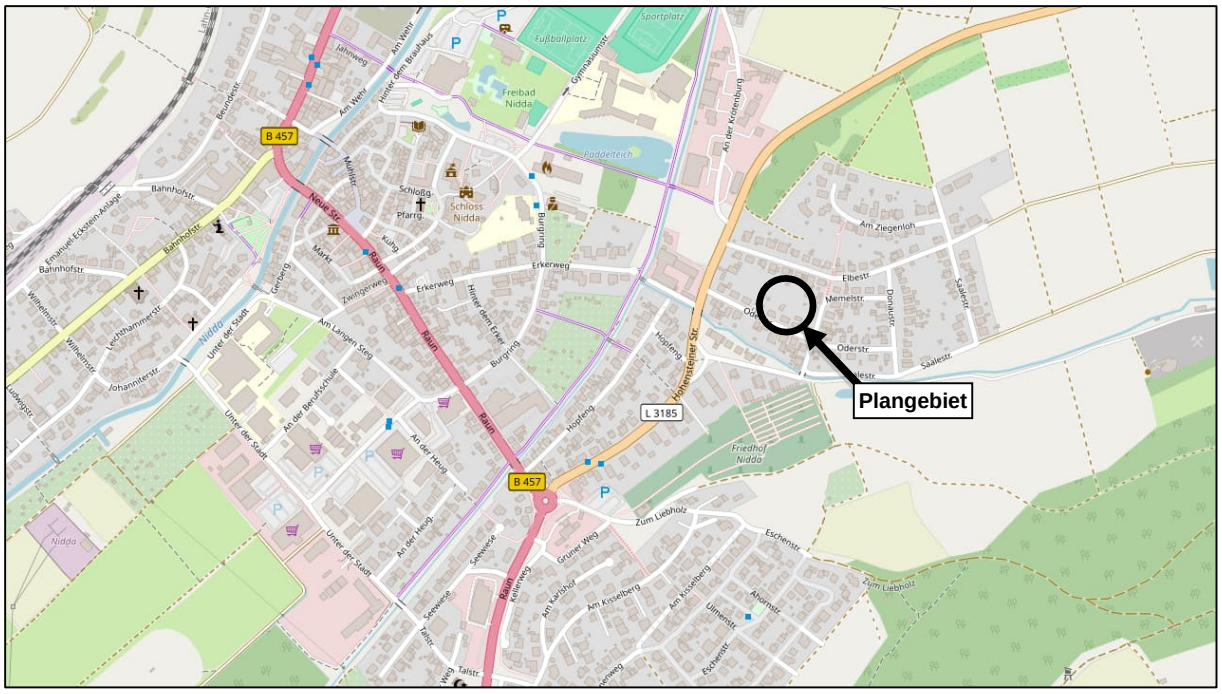
8.4 Abwasserbeseitigung 20
8.5 Abflussregelung 22
9. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund 23
10. Kampfmittel 24
11. Immissionsschutz 24
12. Denkmalschutz 25
13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 25
14. Hinweise und sonstige Infrastruktur 25
15. Bodenordnung 26
16. Anlagen und Gutachten 26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Nidda ist in der Kernstadt im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges die Errichtung von zwei Gebäuden mit Wohnungen für soziales Wohnen mit zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geplant. Der Bereich des gesamten Baugrundstückes umfasst eine bislang überwiegend als Bolzplatz genutzte Freifläche sowie drei Grundstücke an der Oderstraße, auf denen die bestehenden Wohngebäude bereits zurückgebaut wurden. Entlang der Oderstraße ist seitens der WOHNUNGSBAU GMBH NIDDA zunächst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, während im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes die Möglichkeit geschaffen werden soll, künftig ein weiteres Gebäude mit Wohnungen für soziales Wohnen zu errichten. Beide Gebäude verfügen über eine gemeinsame Zufahrt ausgehend von der Oderstraße. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden zwischen beiden Gebäuden angeordnet. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens mit der geplanten Bebauung und Nutzung geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.de; 11/2025), bearbeitet Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen sowie der verbleibenden Grünflächen, die als öffentlicher Spielplatz hergestellt und genutzt werden sollen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 17.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Nidda, Flur 15, die Flurstücke 322/1, 326, 327 und 328. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf der Elbestraße sowie Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten
Osten:	Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten
Süden:	Verlauf der Oderstraße, Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten sowie gemischte Nutzungen südlich der Oderstraße
Westen:	Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha drei Grundstücke an der Oderstraße, auf denen die bestehenden Wohngebäude bereits zurückgebaut wurden, sowie eine bislang überwiegend als Bolzplatz genutzte Freifläche im rückwärtigen Bereich.

Bereich des Plangebietes



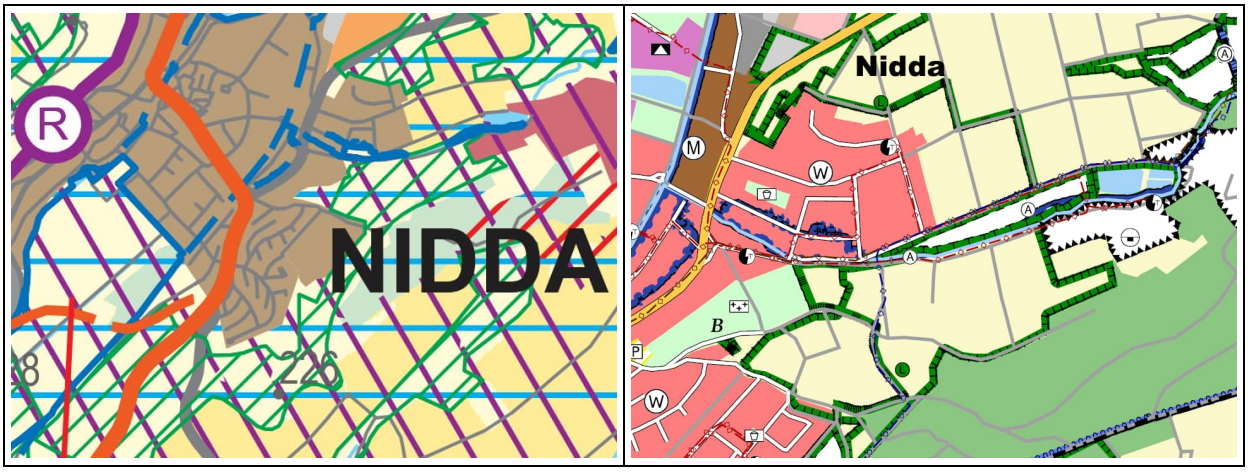
Eigene Aufnahmen (05/2025)

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Norden nach Süden leicht ab und bewegt sich im Bereich von rd. 135-133 m ü.NHN.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Südhessen 2010 | **Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 2007**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der bislang rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche im Innenbereich dient, kann an dieser Stelle von einer weitergehenden Begründung der Planung abgesehen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	17.09.2024 Bekanntmachung: 05.10.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	19.01.2026 – 20.02.2026 Bekanntmachung: 10.01.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 05.01.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	30.06.2026

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Kreis-Anzeiger“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt Nidda im Bereich zwischen der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend unter anderem über die Bundesstraßen B 455 und B 457 sowie auch die Bundesautobahn BAB A 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem besteht in der Kernstadt ein Haltepunkt der Bahnstrecke „Gießen–Gelnhausen“ („Lahn-Kinzig-Bahn“) sowie der Endhaltepunkt der Bahnstrecke „Friedberg–Nidda“ und somit auch ein entsprechender Anschluss an den schienengebundenen Personenverkehr. Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Oderstraße und ist bereits Bestand. Die beiden bestehenden Fußwege ausgehend von der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden werden zur Erreichbarkeit der künftigen öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen westlichen Bereich des Plangebietes im Zuge der Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als solche gesichert.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der geplanten Bebauung mit zwei Gebäuden mit Wohnungen für soziales Wohnen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes aufgrund des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden für den Bereich der geplanten Bebauung an der Oderstraße ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl einheitlich auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche dürfte demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Aufgrund der geplanten flächensparenden innerörtlichen Schaffung von Wohnraum für soziales Wohnen in Verbindung mit entsprechend befestigten Zuwegungen und Flächen für den ruhenden Verkehr wird im Bebauungsplan als Grundlage für eine effiziente Flächennutzung im Bereich des Baugrundstückes festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die **Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten, Fahrradabstellplätzen sowie Abfallsammelplätzen** bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend der vorgesehenen Bebauungskonzeption mit bis zu vier Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine reduzierte Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung entspricht dabei im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, überschreitet diesen Wert aber aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Nachverdichtung mit dem Ziel der flächensparenden innerörtlichen Schaffung von Wohnraum für soziales Wohnen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 und ermöglicht somit die Umsetzung der geplanten Bebauungskonzeption in einer noch mit dem näheren Wohnumfeld verträglichen Dimensionierung, zumal für das Allgemeine Wohngebiet auch ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan sieht für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend der vorgesehenen Bebauungskonzeption die maximale Zahl der Vollgeschosse mit einem höheren Maß von **Z = IV** vor, sodass hier Gebäude mit vier Vollgeschossen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist die Errichtung darüber hinaus gehender Staffelgeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, jedoch nicht möglich. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird die Zahl der Vollgeschosse hingegen auf ein Maß von **Z = III** begrenzt und zugleich auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante verzichtet. In diesem Bereich ist demnach ein Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zuzüglich eines entsprechenden Staffelgeschosses bzw. Obergeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllt, zulässig.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die geplante Bebauung entlang der Oderstraße in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** demnach ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 13,0 m**. 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.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Teil innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) entlang der Oderstraße wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze in Richtung der Oderstraße durch ebenerdige Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig ist, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der Außenwand nicht überschreitet.

Demnach werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes keine über die Bauflucht der ehemaligen Bebauung hinausgehenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, gleichwohl werden hier aber über die südliche Baugrenze hinausgehende Terrassen und Balkone zugelassen, zumal hierdurch grundsätzlich keine Beeinträchtigung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt.

Im Übrigen gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte und zwischen den geplanten Gebäuden liegende Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr erreicht und der Nahbereich zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrenzen von entsprechenden Anlagen freigehalten werden. Gleichwohl wird zur Klarstellung festgesetzt, dass Nebenanlagen hiervon ausgenommen und demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.5 Verkehrsflächen

Die beiden bestehenden Fußwege ausgehend von der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden werden zur Erreichbarkeit der künftigen öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen westlichen Bereich des Plangebietes im Zuge der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als solche gesichert.

3.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** fest, sodass die verbleibenden Grünflächen, die als öffentlicher Spielplatz hergestellt und genutzt werden sollen, entsprechend bauplanungsrechtlich als solche gesichert werden. 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.

3.7 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

Das Plangebiet befindet sich entlang der Oderstraße teilweise im Überschwemmungsgebiet des Gewässers Hohensteiner Bach (HQ 100). Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 132,74 m ü.NN. Aufgrund der gegebenen Überflutungsgefahr, die i.S.d. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere dahingehend zu berücksichtigen ist, dass Beeinträchtigungen zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die **Oberkante** des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, in einer **Höhenlage** von mindestens **133,0 m ü.NHN** anzulegen ist. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei den im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche oder sonstige Gebäudeöffnungen geeignete (mobile) **Schutzvorrichtungen** vorzusehen sind und empfohlen wird, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung im Bereich der bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Der Bebauungsplan umfasst zudem Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** und setzt fest, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, 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.

Schließlich wird hinsichtlich der **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass 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. Treppen- 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, Sträuchern und Gebäudefassaden 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. Es wird ferner 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.

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ausgehend von der Oderstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Die Belastung der Flächen mit Geh- und Fahrrechten erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 322/1. 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. Die Lage der festgesetzten Flächen entspricht im Wesentlichen dem vorgesehenen gemeinsamen Zufahrtsbereich.

3.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die künftigen Gebäude im Bereich des Plangebietes sollen eine möglichst nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung mit erneuerbaren Energien umfassen. Mit der Aufstellung von Bauleitplänen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel verfolgt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Die Bauleitpläne sollen unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Da mit den beiden geplanten Baukörpern auch entsprechend große Dachflächen entstehen, die nicht verschattet und hinsichtlich einer Anordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie günstig exponiert sind, setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgenannten Planungsgrundsätze und -leitlinien des Bundesgesetzgebers zum Klimaschutz sowie zum verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche auf den Dachflächen **Photovoltaikmodule** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren sind, 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.

Zwar sind vom Bauherrn ohnehin die einschlägigen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu beachten und einzuhalten, gleichwohl soll mit den Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angesichts der konkreten Standorteignung ein Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Ort geleistet werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Dachgestaltung fest, dass Dächer mit einer **Dachneigung** von maximal 25° zulässig sind. Zur **Dacheindeckung** sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Ferner wird festgesetzt, dass technische **Aufbauten** einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Dachrand einzuhalten haben und eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der innerörtlichen Lage des Plangebietes insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Straßenbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken zulässig sind. **Mauer- und Betonsockel** sowie **Gabionen** (Steinkörbe) sind unzulässig. 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. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass 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, unzulässig sind.

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. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung der Freiflächen und Außenanlagen gesichert werden kann.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser 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 ist, 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.

Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda

Gemäß der aktuell rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Nidda sind für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit zwei und mehr Wohnungen 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohnung sowie 1,5 Abstellplätze für Fahrräder je Wohnung herzustellen. Im Bereich des Plangebietes sind zwei Gebäude mit Wohnungen für soziales Wohnen vorgesehen, die jeweils mehr als zwei Wohnungen umfassen. Demnach wären auf dem Baugrundstück in beträchtlichem Umfang oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich, da insbesondere aufgrund des Hochwasserschutzes und der Grundwasserverhältnisse die Errichtung von Tiefgaragen nicht ohne unverhältnismäßig hohe bauliche Anforderungen mit entsprechenden Baukosten erfolgen kann. Da jedoch aufgrund der vorgesehenen Wohnungsgrößen und der künftigen Bewohnerstruktur der allgemeine Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung zur Erforderlichkeit einer zu hoch angesetzten Anzahl an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen führt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 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 je Wohnung 1 Pkw-Stellplatz sowie 1,5 Abstellplätze für Fahrräder herzustellen sind. Mit der abweichenden Festsetzung wird demnach der Stellplatzschlüssel angemessen reduziert und an die vorgesehene Bebauungskonzeption angepasst.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt. Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung betroffener Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) stehen der Planung aus fachgutachterlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Es besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. 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.

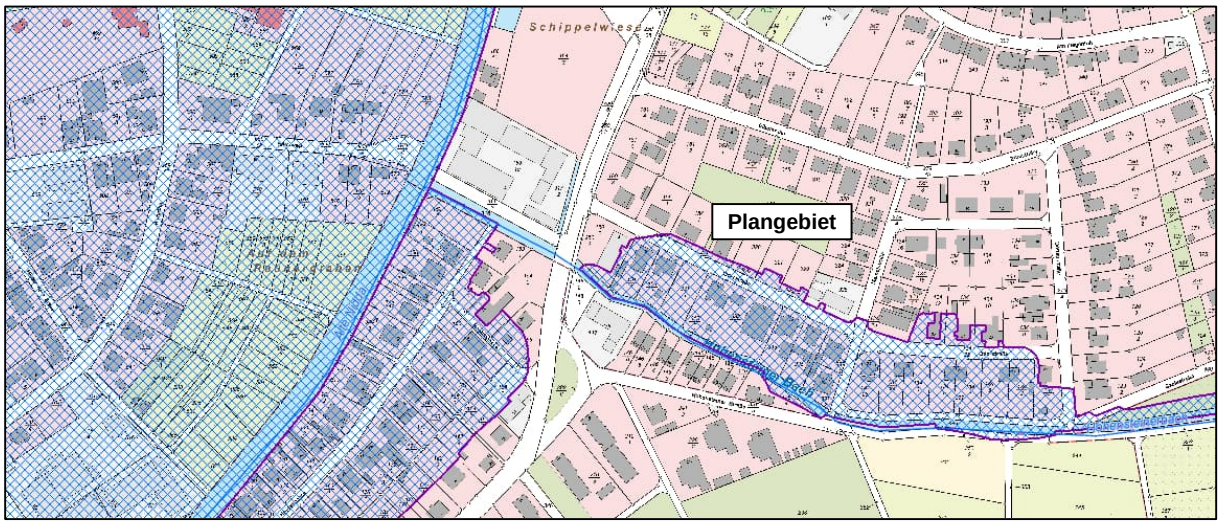
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

8.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich entlang der Oderstraße teilweise im Überschwemmungsgebiet des Gewässers Hohensteiner Bach (HQ 100). Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 132,74 m ü.NN.

Überschwemmungsgebiet (HQ 100)



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Aufgrund der gegebenen Überflutungsgefahr, die i.S.d. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere dahingehend zu berücksichtigen ist, dass Beeinträchtigungen zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, in einer Höhenlage von mindestens 133,0 m ü.NHN anzulegen ist. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei den im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche oder sonstige Gebäudeöffnungen geeignete (mobile) Schutzvorrichtungen vorzusehen sind. Schließlich wird empfohlen, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung für den erforderlichen Löschwasserbedarf von 1.600 l/min kann aus dem Ortsnetz über die vorhandenen Hydranten im direkten Umfeld des Plangebietes über die Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit den erforderlichen Leitungsquerschnitten neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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.

Das Plangebiet befindet sich außerdem 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.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Verhinderung von Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird die Möglichkeit geschaffen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung sind die im Bereich des Plangebietes anstehenden feinkörnigen Böden vergleichsweise schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, die Wasserbewegung ist hier zumeist auf Zonen mit etwas erhöhter Durchlässigkeit (stärker sandige Bereiche bzw. eingelagerte grob-/gemischtkörnige Zonen) beschränkt. Das Wasserleitvermögen der feinkörnigen Bodenabfolgen wird erfahrungsgemäß durch k_f-Werte zwischen ca. 1×10^{-8} m/s - 1×10^{-10} m/s charakterisiert. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Als Ergebnis einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH liegt auf Basis der Erkundungsergebnisse im Plangebiet eine ungünstige Baugrundsituation vor. Neben stark inhomogenen und nicht bzw. nicht durchweg definiert eingebrachten Auffüllungen werden die darunter lagernden gering bis sehr gering tragfähigen feinkörnigen „Lehm“-Ablagerungen das Setzungsverhalten des Bauwerkes deutlich beeinflussen. Aufgrund der festgestellten Baugrundsituation wird daher seitens des Gutachters von Flachgründungen über die in den Sohlfugen anstehenden Auffüllungen bzw. über die darunter anstehenden sehr gering tragfähigen „Lehme“ abgeraten; eine setzungsarme Gründung ist nur durch eine Lastableitung in tiefere Baugrundzonen oder durch eine tiefer reichende Baugrundverbesserung möglich. Ferner ergeben sich als Ergebnis der Untersuchung aufgrund der Grund- und Sickerwassersituation im Bereich des Plangebietes entsprechende Anforderungen an die Bauwerksabdichtung.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Als Ergebnis einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden am Erkundungstag (04.04.2024) in allen Aufschlüssen Grundwasserzutritte festgestellt. Das Grundwasser bewegt sich in größerem Umfang in den stärker sandigen feinkörnigen Böden sowie hierin eingelagerter grob-/gemischtkörniger Böden (Sand-/Kieshorizonte) und kann innerhalb dieser Zonen als gespanntes Wasser vorliegen. Der Grundwasserspiegel wurde am Erkundungstag mit Flurabständen zwischen mindestens ca. 0,91 m (RKS 2) und maximal ca. 1,25 m (RKS 4) festgestellt, was einer mittleren Kote von ca. -1,05 m relativer Höhe entspricht. Erkundungszeitlich wurde der Oberflächenwasserspiegel des Vorfluters Hohensteiner Bach im Baufeldbereich auf einer Höhenkote von ca. -0,90 m relativer Höhe eingemessen. Es ist von einer hydraulischen Kommunikation des Grundwassers mit dem Vorfluter Hohensteiner Bach auszugehen. Höhere Grundwasserstände als im Zuge der Erkundung erkannt, können sowohl nach längeren niederschlagsreichen Perioden als auch im Zuge von Hochwasserereignissen am Vorfluter auftreten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach Zeiten mit Niederschlagstätigkeiten Sickerwassereinflüsse vorliegen können, welche ausgeprägte Schicht- und Stauwasserbildungen oberhalb der Grundwasserlinie bedingen können. Als Bemessungswasserstand sollte die HHW_{max}-Kote des Vorflutes Hohensteiner Bach im Baufeldbereich, mindestens jedoch eine Kote von ca. 0,25 m relativer Höhe in Ansatz gebracht werden.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

8.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf des Hohensteiner Bachs, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zudem wird auf die Entwässerungssatzung (Rumpfsatzung) des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Seitens des ZOV wird in der Stellungnahme vom 22.01.2026 darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main) bedarf. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das überplante Gebiet ist in der aktuellen SMUSI-Bestandsberechnung berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen außerhalb des Plangebietes erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Seitens des ZOV wird in der Stellungnahme vom 22.01.2026 darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen ist, dass die vorhandene öffentliche Kanalisation die Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen und ableiten kann. Sofern dieser Nachweis nicht geführt werden kann, ist innerhalb des Plangebietes ein entsprechendes Rückhaltevolumen mit gedrosselter Ableitung vorzusehen. Auch können die zusätzlich eingeleiteten Abwassermengen Auswirkungen auf bestehende Mischwasserentlastungsanlagen haben, da sich das den Mischwasserentlastungsanlagen zugeordnete Teileinzugsgebiet verändert. Hierfür ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) gegebenenfalls anzupassen, um diesen Nachweis zu führen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation nach den Vorgaben des ZOV gemäß Entwässerungssatzung zu planen und auszuführen sind. Gemäß Entwässerungssatzung des ZOV ist jedes Grundstück, das grundsätzlich nur einen Anschluss erhält, gesondert und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem ZOV abzustimmen und diesem vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser 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 ist, 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.

Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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.

Als Ergebnis einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH sind die im Bereich des Plangebietes anstehenden feinkörnigen Böden vergleichsweise schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, die Wasserbewegung ist hier zumeist auf Zonen mit etwas erhöhter Durchlässigkeit (stärker sandige Bereiche bzw. eingelagerte grob-/gemischtkörnige Zonen) beschränkt. Das Wasserleitvermögen der feinkörnigen Bodenabfolgen wird erfahrungsgemäß durch k_f-Werte zwischen ca. 1×10^{-8} m/s - 1×10^{-10} m/s charakterisiert. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich entlang der Oderstraße teilweise im Überschwemmungsgebiet des Gewässers Hohensteiner Bach (HQ 100). Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 132,74 m ü.NN. Aufgrund der gegebenen Überflutungsgefahr, die i.S.d. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere dahingehend zu berücksichtigen ist, dass Beeinträchtigungen zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bachs liegen, in einer Höhenlage von mindestens 133,0 m ü.NHN anzulegen ist. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei den im Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Bach (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche oder sonstige Gebäudeöffnungen geeignete (mobile) Schutzvorrichtungen vorzusehen sind. Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO sowie auf die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen werden.

9. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Baugrund

Als Ergebnis einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH ergibt sich für den Bereich des Plangebietes eine inhomogene Baugrundsituation. Unterhalb von Auffüllungen lagern bis zu den erreichten Aufschlussendtiefen junge fluviatile feinkörnige Auenlehmablagerungen, mit zumeist sehr geringen Tragfähigkeiten. An der Geländeoberkante (GOK) liegen überwiegend Oberböden vor.

Oberböden

An den Aufschlusspositionen RKS 1, 2, 4 und 5 liegen an der GOK Oberböden vor (Mächtigkeit ca. 0,3 m). Sie besitzen das Kornspektrum eines Schluff, mit tonigen, sandigen, organischen / humosen und bisweilen auch kiesigen sowie steinigen Beimengungen in differierenden Massenanteilen. Innerhalb der Oberböden wurden vereinzelt Beton-, Holzkohle-, Ziegel-, Sandstein- und Basaltstücke vorgefunden. Die vorhandenen Oberböden sind grundsätzlich vor Beginn von Tiefbauarbeiten abzuschieben.

Auffüllungen

Auffüllungen wurden an allen Aufschlüssen angetroffen. Die Auffüllungen wurden an den Aufschlusspunkten bis in Tiefen zwischen ca. 0,6 m (RKS 3) und maximal ca. 1,3 m (RKS 2) unter die GOK angetroffen. Bei den Auffüllungen handelt es sich zumeist um feinkörnige Böden (granulometrisch Schluff, mit erkundungszeitlich weichplastischer bis hin zu halbfester Konsistenz), mit bereichsweise eingeschalteten grob-/gemischtkörnigen Zonen (Kies / Schotter). Die Auffüllungen sind mit anthropogenen Einlagerungen (wie Ziegel, Keramik, Beton, Asphalt und Holzkohle) sowie Natursteinstücken (Basalt und Sandstein) in unterschiedlichen Massenanteilen durchsetzt.

Lehm

Unterhalb der Auffüllungen folgen bis zu den erreichten Aufschlussendtiefen i.d.R. feinkörnige „Lehm“-Ablagerungen. Es handelt sich hierbei granulometrisch um Schluff und Ton, mit sandigen, kiesigen und bisweilen auch steinigen sowie fein verteilten organischen Beimengungen in differierenden Massenanteilen, wobei eingelagerte Blöcke ebenfalls (vornehmlich in tieferen Profilabschnitten) zu erwarten sind. Innerhalb der Abfolge wurden zudem Sand-Schluff-Gemische und Sand-Bänder sowie Kies-Horizonte vorgefunden (bereichsweise können auch Kies-Stein-Geröll-Horizonte nicht ausgeschlossen werden), wobei die Grobkomponenten von Basalt eingenommen werden. Die Konsistenzen sind kleinräumig starken Schwankungen unterworfen und lagen erkundungszeitlich im sehr weichplastischen Bereich bis hin zum halbfesten Zustandsbereich. Die feinkörnigen Böden (Lehm sowie Auffüllungen) sind ausgesprochen wasser- und frostempfindlich.

10. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 03.02.2026 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden oder geplant sind und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

12. Denkmalschutz

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).

13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere 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 in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Darüber hinaus werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren ist, 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. Zwar sind vom Bauherrn ohnehin die einschlägigen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu beachten und einzuhalten, gleichwohl soll mit den bewusst zurückhaltend gewählten Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, angesichts der konkreten Standorteignung und Bauplanung, ein unterstützender Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Ort geleistet werden.

14. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der ovag Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 26.02.2026 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes keine **Versorgungsanlagen** der OVAG befinden. Lediglich am Rande verlaufen 0,4-kV-Kabel in den Gehwegen. Für vorhandene Kabel ist ein ausreichender Schutz- und Arbeitsstreifen freizuhalten. Die dauerhafte Zugänglichkeit für Betrieb, Wartung, Instandsetzung und Erneuerung muss jederzeit gewährleistet bleiben.

Sollten durch die geplante Bebauung, die gemeinsame Zufahrt oder die Anordnung der Stellplätze Änderungen oder Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der OVAG erforderlich werden, ist frühzeitig eine Abstimmung mit der OVAG vorzunehmen. Vor Beginn von Erd- und Tiefbauarbeiten ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

16. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 28.04.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 11.11.2025
- Geotechnisches Gutachten, Geo–Consult II. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Stand: 29.04.2024

Planstand: 28.04.2026

Projektnummer: 24-2883

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de