

Stadt Nidda, Kernstadt

## **Bebauungsplan Nr. N 31**

**„Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“**

### **Vorentwurf**

Stand 09.02.2026

#### **1. Textliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO): Industriegebiet**

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Unzulässig sind

- Tankstellen

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Unzulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

##### **1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Gehölzstruktur auf dem Gelände des ehem. Anschlussgleises und dessen Böschung ist zu erhalten. Auf der Baugebietsseite ist ein 3 m breiter Geländestreifen als Hochstaudenflur anzulegen (Maßnahmenempfehlung für die Hochstaudenflur: Einsaat mit der Blühmischung „Wärmeliebender Saum“, angereichert mit Pflanzenarten speziell für Sämereien fressende Vögel. Die Fläche ist von Gehölzen freistellen und 1x jährlich im Frühjahr mähen).
- 1.2.2 Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten, soweit sie nicht Bestandteil der Hauptnutzung sind, sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasser durchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.2.3 Die Durchsichtigkeit für alle spiegelnden Gebäudeteile ist durch die Verwendung transluzenter Materialien oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

### **1.3 Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 1.3.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche sind auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % 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. Satz 1 gilt nicht für Kfz-Stellplätze.
- 1.3.2 Bei Pkw-Stellplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist über den Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren. Satz 1 gilt nicht für Stellplätze in der Baufreihaltezone nach HStrG. Von der Photovoltaikpflicht nach Satz 1 kann abgesehen werden, wenn je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zwischen den Stellplätzen angepflanzt wird; es gilt 1.5.1.

### **1.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.4.1 Emissionskontingente: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die Tages- (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Tabelle Emissionskontingente L<sub>EK</sub>

Teilflächen Industriegebiet Nr.	L <sub>EK</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts
GI 1	58/43
GI 2	-

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

Hinweis: Die angesprochene DIN-Norm wird im Rathaus der Stadt Nidda zur Einsicht bereitgehalten.

- 1.4.2 Flächen ohne Kontingentfestsetzungen: Für Industriegebietsflächen, für die keine Emissionskontingente festgesetzt sind, ist der für eine konkrete Planung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil behördenseits vorzugeben oder anhand der Regelung der TA-Lärm abzuleiten. Für die Industriegebietsflächen ohne Emissionskontingentierung würde der für die Planung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil nach IRW -6 dB(A) entsprechend bei einer betroffenen Bebauung in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (Im Pflanzgarten, Abellstraße und Ludwigstraße) 40 - 6 dB(A) = 34 dB(A) betragen. Der Nachweis der Einhaltung kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Behördenanforderung nach dem Anhang A der TA-Lärm (Geräuschimmissionsprognose) geführt werden.
- 1.4.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit einem Spektrum von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Gehölz- und Grünlandbereiche sind unzulässig.
- 1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.5.1 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß der Artenliste unter Ziffer 2.4.1.1. zu pflanzen und zu unterhalten. Die Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheiben beträgt jeweils mind. 6 m<sup>2</sup>. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
- 1.5.2 Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht als Lager-, Umschlag- oder Werkhalle genutzt werden und eine Dachneigung von < 10° aufweisen, sind dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Wartungswege, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Kombination mit Solaranlagen, Retentionsflächen und Biodiversitätsbausteinen (z.B. Totholz, Sandlinsen) im Bereich der Dachbegrünung ist zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
- 2.1.2 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.1.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche ist ein gemeinsamer Werbepylon für die gebietsansässigen Industriebetriebe zulässig, die max. Höhe beträgt 25 m über Geländeoberkante.

### **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**

- 2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

### **2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Sie sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen; je Baum können 25 m<sup>2</sup> und je Strauch 1 m<sup>2</sup> angerechnet werden.  
Die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenden Gehölze und vorzunehmenden Anpflanzungen können auf den 30%-Flächenanteil angerechnet werden.
- 2.3.2 Bei der Gestaltung von Außenanlagen sind Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig, soweit sie
  - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
  - soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

## **2.4 Artenlisten, Pflanzqualitäten und sonstige Vorgaben:**

### **2.4.1 Empfehlungen zur Artenwahl**

#### **2.4.1.1 Bäume**

Pflanzqualitäten Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv (dreimal verpflanzt), m.B. (mit Ballen), STU 16-20 cm (Stammumfang 16-20 cm gemessen in 100 cm über dem Erdboden).

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	- Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	- Wald-Kiefer
<i>Platanus x hispanica</i>	- Ahornblättrige Platane
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	- ZerrEiche
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Quercus robur ,Fastigiata'</i>	- Säulen-Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommer-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	- Silber-Linde
<i>Sorbus aria/ intermedia</i>	- Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen umfassen auch den dauerhaften Erhalt und die fachgerechte Pflege der Bäume. Abgängige Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Sofern die Bäume außerhalb größerer Grünflächen angepflanzt werden, beträgt die Mindestgröße der zu begrünenden Baumscheiben 6 m<sup>2</sup>.

#### **2.4.1.2 Sträucher**

Pflanzqualitäten: Mindestpflanzqualität: 2xv (zweimal verpflanzt), mindestens 1m hoch

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne
<i>Beberis vulgaris</i>	- Berberitz

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Gew. Spindelstrauch
Frangula alnus	- Faulbaum
Genista tinctoria	- Färberginster
Ligustrum vulgare	- Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus mahaleb	- Stein-Weichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

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

### **3 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 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 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. 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).  
Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.
- 4.3 Wasserschutzgebiete
- 4.3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod der OVAG (WSG-ID 440-043). Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. Hessen 19/1987 S. 1112).
- 4.3.2 Das Plangebiet liegt in dem Heilquellschutzgebiet Bad Salzhausen, Qualitative Schutzzone IV + D (WSG-ID 440-085). Die Ge- und Verbote der Heilquellschutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. Hessen 45/1992 S. 2836).
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
- 4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
- 4.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien  
Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und das Hessische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hessisches Klimagesetz - HKlimaG) wird hingewiesen. Es gilt die zum

Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist.

4.6 § 23 Abs. 1 und 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

- 4.6.1 Bauverbotszone: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
  2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs entsprechend.
- 4.6.2 Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 4.7 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der gesetzlichen Brutzeit (zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar) durchzuführen.
  - b) Sofern notwendige Rückschnitts- und Rodungsmaßnahmen sowie Räumungs- und Erdarbeiten erfolgen, müssen diese außerhalb der jahreszeitlichen Aktivitätsphase streng geschützter Reptilien, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März eines Jahres, stattfinden.
  - c) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
  - d) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - e) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- f) Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Bauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.
- g) Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1: 3 in oder an Fassaden auszugleichen. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder einer adäquaten Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).
- h) Das Baufeld ist durch einen Reptilienschutzzaun hin abzugrenzen, um eine potentielle Gefährdung von Individuen während der Bauphase zu vermeiden. Gegebenenfalls vorgefundenen streng geschützte Tierarten (Zauneidechse) oder auch besonders geschützte Arten sind in geeignete Habitate jenseits des Schutzaunes zu bringen.
- i) Vor der Verfüllung der Gewässer sind alle Amphibien und ihre Larven in das Ersatzgewässer umzusiedeln.
- j) Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit innerhalb des PG für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Stieglitz wird eine Pflanzung heimischer, regionaler Hochstaudenflur, die für diese Arten als Nahrungsquelle geeignet sind. Hier wäre beispielsweise die Blühmischung „Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann, angereichert mit Pflanzenarten speziell für Sämereien fressende Vögel (wie z. B. Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*) geeignet.