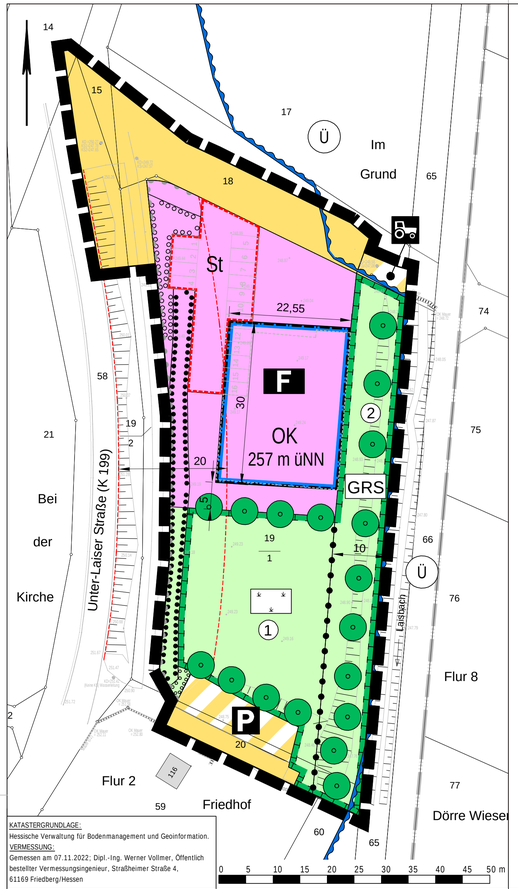



KATASTERGRUNDLAGE:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.
VERMESSUNG:
Gemessen am 07.11.2022; Dipl.-Ing. Werner Vollmer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Straßheimer Straße 4, 61169 Friedberg/Hessen

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf beträgt 0,5.
Sie darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2.1 Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.
2.2 Hierzu zählen z.B. neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume.
Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Transformatorenstation) zulässig.

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
3.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und/oder in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.
3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und Laubsträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
3.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste D.7) zu bepflanzen.
3.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.
3.5 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten.
3.6 Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig.
Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig.
Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen.
Eine Beleuchtung des Friedhofparkplatzes ist nicht zulässig.
3.7 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).
3.8 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen von Oberlichtern und erforderlichen Technikaufbauten.
3.9 Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10 m (Nr. 2) sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
Dies gilt auch für Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen.
Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist unzulässig.
Künstliche Auffüllungen sind zu beseitigen und das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen.
Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche ist als- Brache bzw. Sukzessionsfläche zu entwickeln.
Eine Nutzung hat hier zu unterbleiben.
Zudem sind im Abstand von ca. 15 m standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Weiden - Salix spec., Esche - Fraxinus excelsior, Bergahorn - Acer pseudoplatanus).
Die Neupflanzung sind mit einem Verbiss-Schutz auszustatten.
An geeigneter Stelle ist in zwei Bereichen des Gewässers das westliche Ufer als Grabentaschen anzulegen.
Hierzu ist in einer Breite von ca. 4-5 m und Länge von ca. 8-10 m das Ufer mit wechselnden Uferneigungen auszuziehen und abzuflachen.
3.10 Auf der restlichen Kompensationsfläche (Nr. 1) ist das vorhandene Grünland einer dauerhaften extensiven Nutzung zu unterziehen.
Hierzu ist die Fläche zwei Mal jährlich in Hinblick auf die Förderung der Maculinea Population zu mähen (1. Mahdtermin vor dem 15. Juni, 2. Schnitt ab dem 15 September). Das Mähgut ist abzutransportieren.
Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
3.11 Während der Bauzeit ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere in Baugruben stürzen können.
3.12 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen.
Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach erfolgter Vergrämung ab 01. August möglich.
3.13 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind großflächige Glasfassaden zu vermeiden.

## Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16-21a BauNVO)
1.1 Höhe baulicher Anlagen: Max. Oberkante Gebäude (§ 18 BauNVO) — OK in m üNN
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
3. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3.1 Feuerwehr — F
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz — P
4.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Öffentliche Grünfläche: Kompensationsfläche (1)
5.2 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen (2) — GRS
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Entwicklung von Extensivwiesen
6.2 Entwicklung von Gewässerrandstreifen — GRS
6.3 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6.5 Anpflanzung von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — St
7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
7.4 Maßangabe in Meter — 3.0
8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
8.1 Überschwemmungsgebietgebiet — Ü
8.2 Bauverbotszone (§ 23 HStrG) — 20
9. Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung
9.1 Bezeichnung der Flur — Flur 2
9.2 Flurstücksnummer — 548/4
9.3 Flurgrenze
9.4 Grundstücksgrenze
9.5 Gebäudebestand — 4
10. Hinweise
10.1 Geplantes Feuerwehrhaus
10.2 Geplante Stellplätze — 1 2 3 4

Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird.
Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

4 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone (§ 23 HStrG) sind bis zur Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung der obersten Straßenbaubehörde (§ 23 Abs. 8 HStrG) unzulässig.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachform, Dachneigung
Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

2 Einfriedungen
Eine Einfriedung der Grundstücke mit undurchsichtigen Zäunen und Mauern ist nicht zulässig.

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

Das auf dem 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 Fassungsvermögender 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.
Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen.
Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteraums muss aber mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen.

## D Hinweise

1 Denkmalschutz
1.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens des Landesamtes / der Kreisarchäologie stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel; Grabenräumlöffel).
Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde werden kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder vorgeschichtliche Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
1.2 An der südlichen Grenze (nord-westl. Ecke Friedhof) des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gefallenendenkmal.
Baulich angrenzend geplante Maßnahmen können u.U. zu konstruktiven oder optischen Beeinträchtigungen des Denkmales führen.
Denkmalschutzrechtliche Belange der Baudenkmalpflege können im genannten Planungsbereich entsprechend betroffen sein.

2 Bodenschutz / Grundwasserschutz
2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.
2.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
2.3 Die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) sind zu beachten.
Für Geländeauffüllungen darf nur unbelastetes Erdmaterial bekannter Herkunft verwendet werden.
Das eingebaute Bodenmaterial muss den Einstufungen BM-0 entsprechen.
Der Einbau von Bauschutt oder Recyclingmaterial ist nicht zulässig.
Das einzubauende Bodenmaterial ist auf seine Eignung zu überprüfen.
Es ist sicherzustellen, dass nur einwandfreies und unbelastetes Bodenmaterial zur Auffüllung verwendet wird.
Vor Anlieferung des Materials hat daher eine entsprechende Untersuchung/Überprüfung des Materials zu erfolgen.
Auffälliges oder verunreinigtes Bodenmaterial darf nicht eingebaut werden.

3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 Kampfmittel
Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

5 Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ist zu beachten.

6 Gebietseigene Gehölze
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus silvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

7 Einfriedungen, Gehölzpflanzungen
Bei der Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgestzes (NachbRG) - insbesondere die §§ 16 und 38 bis 40 - zu beachten.

8 Bergbau
Das Plangebiet wird von einer ehemaligen Bergbauberechtigung überlagert, in der Ende des 19. Jh. Erkundungsarbeiten, u.a. in einem 2 m tiefen Schürfschacht, stattgefunden haben.
Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist jedoch nicht bekannt.
Aus Sicherheitsgründen empfohlen wird, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

9 Sichtfelder
Im Bereich der Einmündung der Wegeparzelle 18 (künftige Gemeindestraßeneinmündung) in die Kreisstraße 199 sind im Rahmen der Straßenplanung die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 zu beachten.

## Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2023 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.12.2023.

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.12.2023 bis 18.01.2024 durchgeführt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.12.2023.
Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bürgermeister

Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2024 bis einschließlich 09.01.2025 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2024.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2025 gefasst.

Bürgermeister

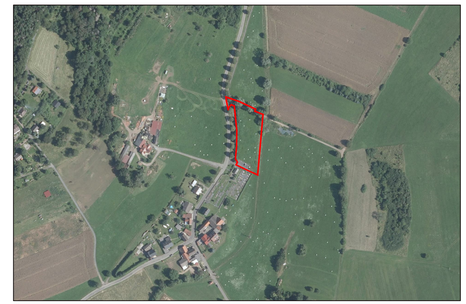
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den .....

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....

Bürgermeister



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

# BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA — WILHELM-ECKHARDT-PLATZ — 63667 NIDDA

## BEBAUUNGSPLAN OL 9
## "FEUERWEHRHAUS OBER-LAIS"

| OBJEKT NR. | | MASS-STAB |
|---|---|---|
| 22/521 | Satzung | 1:500 |

BEARBEITUNGSSTAND: Juni 2025

| BEARBEITET: US | CAD: US | GEPRÜFT: US |
|---|---|---|

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de

DIN A0 841 x 1189 mm
DIN A1 594 x 841 mm