

Bebauungsplan Nr. N 22.2  
„Weimerweg“  
2. Änderung und Erweiterung

## **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3).

### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Traufhöhe darf im Bereich WA 1 im Mittel die Höhe der Gebäude von 8,50 m, im Bereich WA 2 im Mittel von 13,50 m - bezogen auf das natürliche Gelände - nicht überschreiten. Im Bereich WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m zulässig.

Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl §§ 19, 20 BauNVO

Für den Bereich WA 1 ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den Bereich WA 2 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Die vorgesehene Geschosflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen in der überbaubaren Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO**

Südlich des Weimerwegs sind im Bereich WA 1 gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und andere in den Abstandsflächen nach HBO zulässige Anlagen nur innerhalb der Bauflächen zulässig.

Im Bereich für ausgewiesene Stellplatzflächen und im Bereich WA 2 sind auch in der nicht überbaubaren Fläche offene Stellplätze und offene Garagen zulässig.

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

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

4.2 Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Flächen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in die seitlichen Vegetationsflächen abzuleiten und zu versickern.

4.3 Der Dachflächenabfluss ist zu speichern und zu nutzen (z.B. Brauchwasserkreisläufe, Gartenbewässerung). Nicht gespeichertes und genutztes Oberflächenwasser ist zu versickern.

### **5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

5.1 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m<sup>2</sup>) gemäß Auswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.2 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. 10% der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz/m<sup>2</sup>). Mit Planzeichen festgesetzte Flächen für Anpflanzungen können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Grundstückfläche ist ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

5.4 Entlang der Bahnlinie sind im Abstand von 15 m zur Grenze des Bahnbetriebsgeländes ausschließlich Sträucher (ausgenommen stark rankende und kriechende Arten) und Bäume 1.Ordnung (ausgenommen Windbruch gefährdete Arten) zulässig.

5.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Auswahlliste 2 zu verwenden. Je m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.6 Die mit Planzeichen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 3 zu entnehmen.

#### **Auswahlliste 1:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 18 -20 cm

*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)

*Sorbus intermedia*. (Schwedische Mehlbeere)

*Sorbus thuringiaca*. (Thüringische Mehlbeere)

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Acer platanoides* in Sorten (Spitzahorn)

*Betula pendula* (Hänge-Birke)

*Carpinus betulus*. (Hainbuche)

*Corylus colurna* (Baumhasel)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

*Quercus petraea* (Traubeneiche)

*Quercus robur* (Stieleiche)

*Tilia cordata*. (Winterlinde in Sorten)

*Tilia platyphylla* (Sommerlinde in Sorten)

Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage

#### **Auswahlliste 2:**

Mindestqualität: 100-150 cm

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Carpinus betulus*. (Hainbuche)

*Corylus avellana* (Haselnuss)

*Cornus sanguinea* (Blut-Hartriegel)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

**Auswahlliste 3:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 14 -16 cm

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Juglans regia* (Walnuss)

*Pyrus pyraeaster* (Wildbirne)

*Malus silvestris* (Holzapfel)

*Castanea sativa* (Esskastanie)

*Sorbus domestica* (Speierling)

*Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

*Sorbus intermedia*. (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume auf stark wachsender Unterlage

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB/ § 91 (1) HBO**

**1. Dachgestaltung**

Zulässig sind im Bereich WA 1 geneigte Dächer. Flachdächer sind nur für den Bereich WA 2 und für Garagen sowie andere untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Die Dacheindeckung hat im Bereich WA 1 mit rotbraunen Dachziegeln zu erfolgen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.

**2. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung ist die Farbe Weiß oder helle Erdfarben zu verwenden.

**3. Einfriedungen**

An der Bahnanlage gelegene Grundstücke sind bahnseits mit einer mindestens 1,50 m hohen Einfriedung zu versehen. Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Flächen (Verkehrsflächen).

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Das Eisenbahnbetriebsgelände darf hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherren bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Grundstückseinfriedungen sind als freiwachsende Hecken, Holzstaketen- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes müssen Einzäunungen einen vertikalen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einhalten. Sockel oder Stützmauern sind unzulässig.

**Hinweise**

**1. Hinweis des Denkmalschutzes:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologisches Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

**2. Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises:**

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine

Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

### **3. Bahnseitengraben**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

### **4. Heilquellenschutzgebiet**

Das Baugebiet liegt in der Zone IV (qualitative -Schutzzone) und der Zone D (quantitative - Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen und in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage der OVAG. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

### **5. Sicherheitsabstände**

Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.