

A Planerische Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

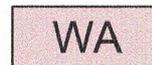
1. Nutzungsschablone

- 1.1 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1)
3. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2)
4. - 5. Bauweise (s. Ziff. A. 4.)

1	WA ₃	
2	0,4	0,8
4	o	ED

2. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. 1.1.1) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)



2.1.1 Im WA₁ und WA₂ sind zulässig:

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

Im WA₁ und WA₂ können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen

Im WA₁ und WA₂ sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2.1.2 Im WA₃ bis WA₆ sind zulässig:

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

Im WA₃ bis WA₆ können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Im WA₃ bis WA₆ sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20, 21a BauNVO)

3.1 Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ bis WA₆ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. 1.1.2) zulässig.

3.1.1 Eine Überschreitung der Grundfläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

3.1.2 Eine Überschreitung der Grundfläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA₃ bis WA₆ durch

- bauliche Anlagen die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 zulässig.

3.2 Geschossfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ bis WA₆ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossfläche (s. Ziff. 1.1.3) zulässig.

3.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen, die nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, unberücksichtigt.

3.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag innerhalb des jeweiligen Baufeldes festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse zulässig.

3.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

3.4.1 Innerhalb der Baufelder ist die durch Planeintrag innerhalb des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Außenwandhöhe als Maximalhöhe (AH_{max}) zulässig.

Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (inkl. Attika) gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 3.4.3).

3.4.2 Im WA_1 , WA_2 , WA_4 und WA_5 darf die festgesetzte AH_{max} durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um maximal 3,0 m überschritten werden (s. Ziff. B. 3.).

Im WA_3 und WA_6 darf die festgesetzte AH_{max} durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden (s. Ziff. B. 3.).

3.4.3 Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt der über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks).

Die Allgemeinen Wohngebiete WA_1 bis WA_6 werden über die folgenden Planstraßen erschlossen:

WA_1	=	Stichstraße und Ringstraße Nord
WA_2	=	Roland- Krug-Straße und Ringstraße Nord
WA_3	=	Ringstraße Nord und Ringstraße Süd
WA_4	=	Stichstraße und Ringstraße West
WA_5	=	Ringstraße West
WA_6	=	Ringstraße Süd

Die geplante Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) ist im Bebauungsplan mit Höhenlinien dargestellt und als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Liegt der Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen zwei Höhenlinien gilt der höhere Geländewert.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten AH_{max} zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Höhe der Verkehrsfläche im Endausbau von der geplanten und im Bebauungsplan eingetragenen Höhe der Verkehrsflächen abweicht.

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



4. Bauweise (s. Ziff. 1.1.4 – 1.1.5)

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Baugrenzen gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte Bauweise.

4.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig.

4.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_3 und WA_6 sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt und ergeben sich aus den zeichnerisch festgesetzten.

Baugrenzen
und

Baulinien



Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.

6. Nebenanlagen und Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen

6.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 , WA_2 , WA_4 , WA_5 und WA_6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA₃ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen sowie Nebenanlagen gem. Ziff. A. 6.1.3, im WA₃ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

6.1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze, nur Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zulässig (s. Ziff. B. 4.2).

6.2 Stellplätze

6.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂ und WA₆ sind oberirdische Stellplätze, ausschließlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



6.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA₃, WA₄ und WA₅ sind Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Anzahl der Wohneinheiten

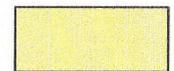
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₃ und WA₆ sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen



8.2 Straßenbegrenzungslinie



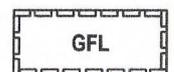
8.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Parkplatz)



9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten



10. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

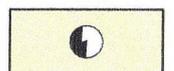
Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für 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. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteraus muss aber mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen.“

11. Flächen für Versorgungsanlagen

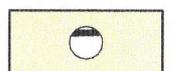
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

11.1 Elektrizität (Transformatorstation)

Die Transformatorstationen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3m aber größer 0m zu errichten.



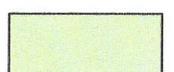
11.2 Abwasser (Regenrückhaltebecken)



12. Öffentliche Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 Für die als  gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt.



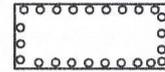
Eine Nutzung als Fußwegeverbindung in den Kurpark ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege darf 25 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

A Planerische Festsetzungen

- 12.2 Für die als **GM** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt.
Eine Nutzung als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Fallschutzflächen darf 35 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.
- 12.3 Für die als **GR1** und **GR2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt (s. Ziff. A. 14.1).
- 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 13.1 **Bodenhaushalt**
Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.
- 13.2 **Dachbegrünung**
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 10° und einer Dachfläche von mindestens 10 m² sind extensiv zu begrünen.
Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 12 cm aufweisen. Bei Dachflächen von Nebenanlagen muss die Substratschicht eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Dachterrassen, Dachöffnungen und technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 3.).
- 13.3 **Artenschutz**
Die Bestandsgebäude bieten Strukturen, die sich als Tagesquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel eignen. Da diese nicht erhalten werden können muss ein funktionaler Ausgleich durch entsprechende künstliche Strukturen (Fledermauskästen und Nisthilfen) bereitgestellt werden.
Als Ersatz für den Verlust des Lebensraumes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche (GM)“ jeweils vier Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und vier künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen (s. Ziff. A. 15) oder Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Eines der künstlichen Fledermausquartiere ist als Wochenstubenquartier für kleinere Fledermausarten zu dimensionieren und am ersten fertiggestellten Gebäude im WA₂ anzubringen.
Vorhandene intakte Nistkästen an zu fallenden Bäumen sind an geeigneten Baumbeständen oder Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sollte stehendes Totholz (potentielles Überwinterungsquartier) nicht erhalten werden können, ist ein Fledermaus-Winterschlafstein an geeigneten Baumbeständen oder Gebäuden als Ersatz anzubringen.
- 13.4 **Schutz von Insekten**
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden.
- 13.5 **Maßnahmen gegen Vogelschlag**
Bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 4 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden (s. Ziff. C. 7.3)

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



14.1 Anpflanzungen im Bereich der Randeingrünung

14.1.1 Innerhalb der mit **Gr1** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 11 einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. (Artenauswahl gemäß Artenverwendungsliste Ziff. D. 2). Zu pflanzende Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda können hierauf angerechnet werden. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Unterwuchs einschließlich des Grabens ist als Hochstauden- und/oder Wiesenvegetation zu entwickeln und mit einer Frischwiesenmischung aus zertifiziertem gebietstypischem Saatgut (Ursprungsgebiet 21) anzusäen, zu pflegen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist mindestens einmal alle drei Jahre und maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

14.1.2 Innerhalb der mit **Gr2** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist eine Baumreihe aus mindestens drei Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. (Artenauswahl gemäß Artenverwendungsliste Ziff. D. 2). Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

14.2 Anpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens

Die unbefestigten Flächen der Fläche für Abwasser (Regenrückhaltebecken) sind als Wiesenvegetation zu entwickeln und mit einer Frischwiesenmischung aus zertifiziertem gebietstypischem Saatgut (Ursprungsgebiet 21) anzusäen, zu pflegen und zu erhalten. Die Wiesenvegetation ist mindestens einmal alle drei Jahre und maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

14.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen, ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2. (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

14.4 Hausgärten

In den Hausgärten sind Hecken nach Artenverwendungsliste Ziff. D. 1.1 als geschnittene Hecken auszuführen (s. Ziff. B. 5).

15. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, zu erhalten und vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen.

Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen oder Gehölzen kommen, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

16. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä..

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01],

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 ^a
^a für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen		

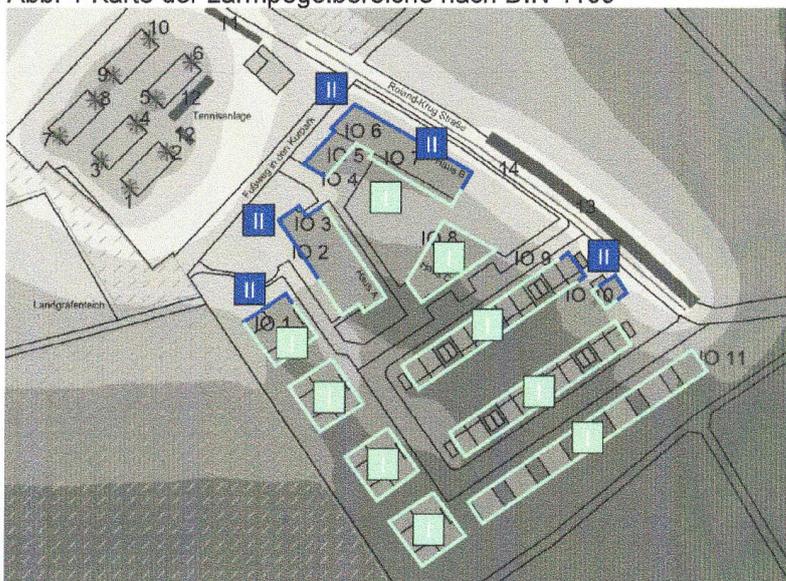
Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Hrsg: Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen Abb. 1 bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] heranzuziehen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivbauweise) hergestellt wird.

Abb. 1 Karte der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



17. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
(§9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 293.905 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

18. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

2. Staffelgeschosse

In den Baufeldern im WA₂ und WA₃ ist ein Staffelgeschoss pro Gebäude zulässig.

3. Technische Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig (s. Ziff. A. 13.2).

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4.2 Nebenanlagen

Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.

5. Einfriedungen

In den rückwärtigen Bereichen (Gärten) sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig (s. Ziff. A. 14.4).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auch als Mauern mit einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die Einzäunung der Fläche für Abwasser (Regenrückhaltebecken) ist mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Vorgartensatzung

Es wird auf die Vorgartensatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

3. Denkmalschutz

3.1 Kulturdenkmäler

Die nördliche Wegeparzelle (Flurstück 133/12, Flur 2) im Plangebiet gehört zur Gesamtanlage Kurpark und ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.



Es wird auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen im denkmalgeschützten Bereich, bzw. an und in den Baudenkmalern gemäß §18 Hessisches Denkmalschutzgesetz, hingewiesen.

3.2 Bodendenkmäler

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

4. Bodenschutz

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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz West, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, 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. 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.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

5. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzone C (Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 14, 15, 16/1, 16/2, 20, 106/2, 106/4)
- Quantitative Schutzzone B (Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12, 160/7 teilw.)
- Qualitative Schutzzone III B (Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 14, 15, 16/1, 16/2, 20, 106/2, 106/4)
- Qualitative Schutzzone II (Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12, 160/7 teilw.)

Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod)

- Schutzzone IIIA

Die Belange der Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Bauvorhaben durch deren Gründung die Verbote der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, sind zwingend mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Voraussetzung für die Bebauung ist, dass durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei Bau und/oder Betrieb keine nachteilige Beeinflussung auf das Schutzgut Grundwasser erfolgt. Entsprechende Gründungsgutachten liegen vor.

6. Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine wasserschutzrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

7. **Artenschutz**

7.1 Schutz von Biotopstrukturen

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gehölze sowie die zu erhaltenden Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Das stehende Totholz mit dem potenziellen Überwinterungsquartier befindet sich im Randbereich der zu erhaltenden Gehölze und kann falls notwendig umgesetzt werden.

7.2 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Der Abriss von Bestandsgebäuden sollte in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres begonnen werden.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

Die Gebäude sind aufgrund vermuteter Fledermausquartiere vor Beginn der Abrissarbeiten in jedem Fall auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

Die Ackerfläche ist zeitnah vor Beginn der Erdarbeiten auf eine Besiedlung durch den Feldhamster zu kontrollieren.

7.3 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Um vermehrte Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und / oder Glasfassaden zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (s. Ziff. A. 13.5).

Leicht umsetzbare Maßnahmen sind etwa:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen.

Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und wird daher nicht empfohlen.

8. **Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

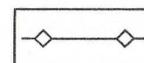
Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem

Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, Tel. 06031 821650

in Verbindung zu setzen.

9. **Versorgungsleitungen**

Die ungefähre Lage der unterirdischen 20 KV-Versorgungskabel ist zeichnerisch eingetragen. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs 0,4 kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.



Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu beachten (s. Ziff. C. 8.)

10. **Kampfmittelsondierung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis in eine Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

11. **Ansaaten und Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Für Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen sollte in Anlehnung an § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden. Gleiches gilt für Anpflanzungen von Gehölzen, auch hier ist Pflanzgut aus regionaler Herkunft ohne züchterische Veränderung zu bevorzugen.

D Artenverwendungslisten

1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus i. A.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

1.1 Als Hecken sind zu verwenden

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>A. atroviens</i> , <i>Ligustrum ovalifolium</i>

2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre i. S.</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna i. S.</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur i. S.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria i. S.</i>
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata i. S.</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos i. S.</i>

Sowie Obstbäume als Hochstamm

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S. 153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2018 (GVBl. I S. 387)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2023 (GVBl. Hessen I S. 379)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. Hessen Nr. 25 I S. 582)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2023 (GVBl. Hessen I S. 90)

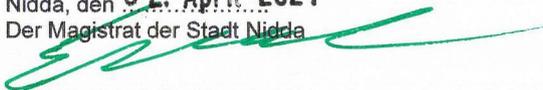
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. Hessen I S. 764)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. Hessen I S. 426)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvormerke

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am <u>22.01.2022</u>	
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am <u>13.12.22</u>	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am <u>17.12.22</u>
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom <u>04.01.23</u> bis einschließlich <u>03.02.23</u> durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom <u>20.12.22</u> von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum <u>03.02.23</u> aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am <u>27.06.23</u>	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am <u>22.07.23</u>
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom <u>31.07.23</u> bis einschließlich <u>09.09.23</u> durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am <u>31.10.23</u>	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass <ul style="list-style-type: none">die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden undder vorliegende Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße, 4. Änderung“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda vom <u>31.10.23</u> zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Nidda, den <u>02. April 2024</u> Der Magistrat der Stadt Nidda  Bürgermeister	
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am <u>06.04.24</u> bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Nidda, den Der Magistrat der Stadt Nidda 	