

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §§ 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 In den Sondergebieten sind als Einfriedungen bis zu 2,0 m hohe Hecken oder offene Zäune ohne Sockel zulässig.
- 3.2 In den gewerblich genutzten privaten Grünflächen sind Weidezäune dauerhaft zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB der TW-Gewinnungsanlagen der OVAG in Kohden, Orbes und Rainrod. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Nidda/ Salzhausen. Die dort geltenden Bestimmungen sind zu beachten.
- 4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung des ZOV in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.3 Hingewiesen wird auf den in der Wegeparzelle 9 verlaufenden und die Wegeparzelle 1 kreuzenden Abwassersammler des Abwasserverbandes Oberhessen. Für die Entwässerungsleitung ist außerdem ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m freizuhalten. Im südwestlichen Abschnitt tangiert die Entwässerungsanlage und ihr Schutzstreifen das Baugebiet. Die in diesem Bereich geltenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.
- 4.4 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.5 Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sicherzustellen. Falls eine Versorgung über die öffentliche Wasserversorgung nicht möglich ist, kann die Bereitstellung der Löschwassermenge auch durch die Anlage eines Löschteichs, (unterirdische) Löschwasserbehälter oder Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" gewährleistet werden. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.
- 4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Nidda oder die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.8 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Kreisstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- 4.9 Die in der im Plan zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone geltenden Vorgaben sind zu berücksichtigen. Hier dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Entlang der Kreisstraße 195 sind Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen auf den Ort der Leistung und auf die überbaubaren Flächen zu begrenzen. Die Werbeanlagen dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht überschreiten und sind unbeleuchtet auszuführen.

lexiilcne Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung, -sport und -tourismus sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Scheune,
Stall,
Reitplatz,
Fahrsilo,
Remise,
Unterstand,
Reithalle,

Aufenthalts- und Übernachtungsräume einschließlich der dazu gehörenden Sanitärräume, die in einem zeitlich beschränkten Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

- 1.2 Auf den gewerblich genutzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel sind Pferdekoppeln mit jeweils einem Weideunterstand je Koppel zulässig.
- 1.3 Für die baulichen Anlagen in den Sondergebieten ist eine Grundfläche (GR) von max. 2.500 qm zulässig. Dies schließt die bestehenden baulichen Anlagen bzw. deren Umnutzung mit ein.
- 1.4 In den Sondergebieten ist insgesamt eine Wohnung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, zulässig.
- 1.5 In den Sondergebieten ist die Firsthöhe auf 14 m, bezogen auf die vorgelagerte Verkehrsfläche (Wegeparzelle 1), zu beschränken.

Höhere Gebäudeteile sind lediglich ausnahmsweise und unter Darlegung der betrieblichen Zwecke zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 2.2 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.
- 2.3 Die in der Planzeichnung mit M1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmenfläche gekennzeichnete Fläche ist als Magerrasensporn zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Das Areal sollte unter Erhalt der alten Huteichen soweit wie möglich freigestellt und besonnt werden. Die Nadelgehölze sowie die Gebüsche und Vorwaldarten sind zu beseitigen, um eine extensive Grünlandnutzung zu ermöglichen und eine Verbuschung der trockenen, felsigen Areale im Bereich der Abbruchkante zu vermeiden.
- 2.4 Der in der Planzeichnung für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit M2 gekennzeichnete Teich ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die vorhandene Begrünung der Teichrandzonen ist fachgerecht mit standortgerechtem Pflanzenmaterial zu ergänzen.
- 2.5 Die in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Gehölzbestand mit Heckenstruktur zu erhalten und dauerhaft zu schützen.
- 2.6 Die in der Planzeichnung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte bestehende Randeingrünung ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Vorhandene Lücken in der Gehölzreihe können durch die Verwendung von standortgerechten Gehölzen geschlossen werden. Die bestehende Fichten-Reihe am Stall- und Lagergebäude ist zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Im Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrags sind alte Obstgehölze gekennzeichnet, die zu erhalten sind.