

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

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

**2.1** In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur mit einer Länge bis zu 15 m zulässig.

**2.2** Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

### **3 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**3.1** Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

**3.2** Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der gesetzlich vorgegebenen Zeit (1.10-28./29.2) zulässig.

**3.3** Baufeldfreimachungen, Gebäudeabriss bzw.- umbauarbeiten sind außerhalb der Brut-/ Fortpflanzungszeit, zwischen September und Ende Februar durchzuführen.

**3.4** Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen. Mauern, Gabionen oder Betonsockel sind unzulässig, soweit sie nicht zur Geländesicherung erforderlich sind.

**3.5** 30% der nicht überbaubaren Fläche sind mit standortgerechtem, heimischem Pflanzgut zu bepflanzen. Vorhandene Gehölzbestände können hierauf angerechnet werden.

**3.6** Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

**3.7** Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung unter 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Extensivbegrünung).

### **4 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m<sup>2</sup>

Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche).

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

## **B Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

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/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen.

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

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

**1.1** Zugelassen sind Satteldächer. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.2** Die Dachneigung darf bei zweigeschossiger Bauweise 25° und bei eingeschossiger Bauweise 38° nicht überschreiten.

**1.3** Zur Dacheindeckung sind (sofern keine Dachbegrünung erfolgt) rote, braune und rotbraune Tonziegel sowie Schiefereindeckungen zulässig. Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

6.1 Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA)



6.2 Heilquellenschutzgebiet



## Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Flurnummer	<b>Fl. 1</b>	Flurstücksgrenze	
Flurgrenze		Gebäudebestand	
Flurstücksnummer	$\frac{37}{5}$		

### **2 Gestaltung der Einfriedungen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1** Straßenseitig zulässig sind Einfriedungen (Stahlgitter, Latten oder Hecken) bis zu einer Höhe von max. 1,1 m.
- 2.2** Einfriedungen sind ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken.

### **D Nachrichtliche Übernahmen**

- 1** Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 2** Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone D sowie der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **E Hinweise**

#### **1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## **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.

## **3 Stellplatzsatzung**

Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der jeweils gültigen Fassung.

## **4 Nachbarrechtsgesetz**

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (insbesondere §§ 38 bis 41 NachbRG) zu beachten.

## **5 Insektenschutz**

Gemäß § 35 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Dazu gehört die direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie die Anstrahlung von Hauswänden.

Durch die Beleuchtung wird der Vegetationszyklus der Pflanzen beeinträchtigt, nachtaktive Tiere in ihrem Lebensrhythmus irritiert.

## 7 **Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

## 8 **Vorgartensatzung**

Es wird auf die Satzung über Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

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

Die Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2023.

Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 10.07.2023 bis 11.08.2023

63667 Nidda

25. Sep. 21

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 05.06.2024.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

63667 Nidda

25. Sep. 20

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2024 gefasst.

63667 Nidda

25. Sep. 202

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister