

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind im Bereich der festgesetzten WA und MI wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
- 2.2.2 Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.2.2.1 Extensivwiese:
- *Plankarte 1:*
Die entsprechenden Teilflächen sind als 2-mähdige, ungedüngte Wiese zu entwickeln und zu pflegen (1. Schnitt ab 01.06, 2. Schnitt ab 01.09.).
Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und angemessen zu pflegen.
- *Plankarte 2:*
Die Ackerfläche ist durch Selbstberasung als 2-mähdige, ungedüngte Wiese zu entwickeln und zu pflegen (1. Schnitt ab 01.06, 2. Schnitt ab 01.09.).

Ein Retentionsraumverlust durch Geländeauffüllung ist unzulässig.
- 2.2.2.2 extensiv, wechselfeuchte Wiese
- *Plankarte 2:*
Die entsprechende Teilfläche ist in Extensivwiese zu überführen:
Einstellung der Düngung. In den ersten 3 Jahren 3-mahlige Mahd (ab 15.05., 01.07. und 15.09.), danach 2-mahlige Mahd (ab 01.06. und 15.09.). Mahdgut ist nach Trocknung abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten.

Ein Retentionsraumverlust durch Geländeauffüllung ist unzulässig.
- 2.2.2.3 Eschenreihe
- *Plankarte 2:*
Pflanzung von 17 Eschen (*Fraxinus excelsior*), Pflanzabstand 10 m.
Sortierung: Heister mind. 2xv, 125-150 cm.
Die Anzahl der Bäume ist verbindlich, der exakte Standort der Bäume ist im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Niddarenaturierung variabel.
Anfangspflege und Schutz vor Wildverbiss sind sicherzustellen, Ausfälle sind nachzupflanzen.
- 2.3 Gem. § 9(1)25 BauGB:
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- 2.3.1 Entlang des Fuß- und Unterhaltungsweges am südlichen Geltungsbereichsrand ist auf voller Länge eine Randbegrünung aus heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen.
Pro 20m sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen.
- 2.3.2 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Arten gemäß der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 *Dachform, Dachneigung und -eindeckung:*

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 28° bis 48° im Bereich der WA und der festgesetzten MI sowie von mind. 10° im Bereich der festgesetzten GE und GEe.

Glänzende und stark reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung gelten auch für Garagen, mit Ausnahme von Grenzgaragen, und untergeordnete Nebenanlagen.

Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen

Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind unzulässig.

Bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 15 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind im Bereich der WA zu mind. 50 %, im MI zu mind. 40 % sowie im Bereich der GE und GEe zu mind. 20 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind jeweils mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden,.

Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

4 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

4.1 Den zur Erschließung des Gebietes ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen (sofern und soweit bislang, d.h. bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bestehend) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen Ziff. 2.2.2.2 zugeordnet.

4.2 Der geplanten Bebauung im Bereich der festgesetzten WA₂, MI, GE und GEe (sofern und soweit bislang, d.h. bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bestehend) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten, nicht unter 4.1 benannten, Entwicklungsmaßnahmen anteilig zugeordnet.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet (Plankarte 1 u. 2) liegt innerhalb der Zone IV (qualitativ) und in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad-Salzhausen.

Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.

Das Plangebiet (Plankarten 1 u. 2) liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

5.2 Überschwemmungsgebiet

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Plankarte 1) ist eine kleine Teilfläche als Überschwemmungsgebiet des Hohensteiner Baches festgestellt (die Feststellung durch Rechtsverordnung gemäß § 69 HWG befindet sich im Verfahren).

Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.

Das Plangebiet (Plankarte 2) liegt im Überschwemmungsgebiet der Nidda.

5.3 Freihaltezone gem. § 23 u. 47 HStrG

Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.

5.4 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6 Hinweise

6.1 *Landschaftsschutzgebiet*

Gemäß der Novellierung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg-Hessischer Spessart“ (Stand 06/2002) liegt das Plangebiet (Plankarte 1) nicht (mehr) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

6.2 *Denkmalschutz*

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Auf die Bestimmungen des § 20 HDSchG wird hingewiesen.