

Stadt Nidda, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. N 37

"Sport- und Freizeitanlage an der Gymnasiumstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.02.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 452),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
F+P
A
P
B
Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
Kraft-Wärme-Kopplung, hier: Energiezentrale
Regenrückhaltung, unterirdisch (Symbolhaft)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Parkanlage
Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
WSt
Wohnmobilstellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in 1 m über Normalhöhennull (NNH)
Bemessung (verbindlich)
Böschung, Bestand
Gebäude Bestand, Rückbau geplant

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserschadens; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenerschutzbereich quantitative Schutzzone D, qualitative Schutzzone IV
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
20-kV-Stromversorgungsleitungen (Bestand, nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Wohnmobilstellplätze ist neben der Nutzung als Parkplatz und Festplatz auch eine entsprechende Stellplatzanlage für Wohnmobile zulässig.

1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportfeld“ sind Anlagen zum Ballsport auf Klämspielfeldern sowie sonstige Sport- und Spielgeräte, einschließlich eines Stützplatzes, zulässig. Darüber hinaus sind zweckdienliche Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche oder sonstige Anlagen für den zeitlich begrenzten Aufenthalt insbesondere von Jugendlichen zulässig.

1.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

1.3.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind zur Verwendung artenreicher Ansätze mit zertifiziertem Wildsaatgut mit gesicherter regionaler Herkunft als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

1.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Gebäuden ist in einer Höhenlage von mindestens 131,00 m üNN anzulegen. Unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind ausschließlich Technikräume zulässig, wenn diese mit geeigneten Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte, erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche sind auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes entspricht (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, kann die entsprechende Fläche bei der Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstraßen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich 328.212 Ökopunkte aus der Ökointervallmaßnahme „Extensiv genutzte Frischwiesen, Flutrasen, Kleingewässer“ (Gemarkung Nidda, Flur 9, Flurstück 170; Aktenzeichen: 16.15-1208.16244/21) sowie 26.183 Ökopunkte aus der Ökointervallmaßnahme „Extensiv genutzte Frischwiesen, Feuchtwiesen, Hochstaudenflur und Rohricht“ (Gemarkung Eichenfeld, Flur 3, Flurstück 113; Aktenzeichen: 016.3-610-1878/0) zugerechnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 25°.

2.1.2 Zur Dachbedeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubbäume zulässig. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,10 m zu gewährleisten. Mauer- und Betonsockel sowie Giebelen (Steinkörbe) sind unzulässig.

2.2.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche; Ballfangzone bleiben hiervon unberührt. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen gilt abweichend von § 5 Abs. 3 der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda auch für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen.

2.2.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksränder (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Hallenbad“ und „Sportplatz“ sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansätzen als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Abweichend von § 3 Abs. 1 der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda sind die Vorgärten i.S.d. § 2 dieser Satzung zu einem Anteil von 10 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Vermeidung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbächen zu sammeln und zurückzuführen sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwassererlauf 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 Niederschlagswasserabfuhr bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s^{ha} nicht überschritten wird.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Vorgartensatzung

Auf die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

4.4 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEGi) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.5 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

4.5.1 Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100). Der Bemessungswasserstand des Hochwassers (HQ 100) beträgt 130,80 m üNN.

4.5.2 In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwassererhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder der nachgen Ausweisung durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden kann (§ 78 Abs. 4 und 5 HWG). Bei Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Gebäudesitzungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

4.5.3 Bei den im Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sind für ebenerdige Ein- und Ausgangesbereiche oder sonstige Gebäudesöffnungen geeignete (mobile) Schutzvorrichtungen vorzusehen.

4.6 Trinkwasser- und Heilquellenschutzbereiche

4.6.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches für die Wasserwerke Köthen, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 28.03.1987 (GBl. Nr. 10/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Verdrängen von Wasser, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das Verwenden von abwasserführenden auswasch- oder auslaufbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau und Erdauflösungen, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten sind. Zudem sind gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der Zone IIIa eines Trinkwasserschutzbereiches Erdverminderungen nicht zulässig.

4.6.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen IV des festgesetzten Heilquellenschutzbereiches Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 08.11.1992 (SAnz. Nr. 45/1992, S. 2838) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

4.7 Vermeidung von Blendwirkungen

Von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen von Gebäuden dürfen keine Blendwirkungen insbesondere in Richtung der Landesstraße L 3185 ausgehen.

4.8 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDschG).

4.9 Entwässerung und Verwertung von Niederschlagswasser

4.9.1 Auf die Entwässerungssatzung (Rumpfsatzung) des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.9.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit den weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

4.9.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.10 Vorsorgender und nachsagernder Bodenschutz

4.10.1 Bei der Umsetzung der Planung und Bauführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauauftritte“ und „Bodenschutz für Hausarbeiten“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftbau - Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodentechniken“ zu beachten.

4.10.2 Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, Gutleitstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, zu beteiligen.

4.11 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bestand ist während der Bauphase zu erhalten. Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

4.12 Gesetzlich geschützte Biotope

Die bestehenden Baumaßnahmen entlang der Gymnasiumstraße und der Straße An der Krötenburg stellen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

4.13 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

4.13.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Mauersegler und den Star innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.

4.13.2 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit umgesetzt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.

4.13.3 Innerhalb oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) sind mindestens drei geeignete Nistmöglichkeiten für den Mauersegler sowie mindestens drei geeignete Nistmöglichkeiten für den Star an geeigneten Gebäudeteilen anzubringen; die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassaden sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Mauersegler und den Star sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen.

4.13.4 Innerhalb oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) sind mindestens sechs geeignete Nistmöglichkeiten für den Hausperling in Form von mindestens zwei Kolonie-Nistkästen an geeigneten Gebäudeteilen anzubringen; die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.13.5 Innerhalb oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse sowie das Anbringen von zwei Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.13.6 Bei Arbeiten oder Umbauarbeiten im Zeitraum von 01. März bis zum 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Jede wesentliche Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.13.7 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.02. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren.

4.13.8 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder Umbauarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermauskästen zu untersuchen. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

4.13.9 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermauskästen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugewiesen wurde. Jede wesentliche Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.14 Hinweise zur Eingriffsminderung

4.14.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000

Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden und es ist auf aufgetragene Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dort strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unmittelbar der Horizontalen abstrahlen und die in installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Zudem sind niedrige Lichtpunkt Höhen zu wählen. Die Beleuchtungsstärken sind auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Für kleinfächige Anstrahlungen und für selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² Fläche sind Leuchtdichten von maximal 100 cd/m² einzuhalten. Für Anstrahlungen und für selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² Fläche sind Leuchtdichten von maximal 5 cd/m² einzuhalten. Hintergrundbeleuchtung ist möglichst dunkel zu halten. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) verwiesen.

4.14.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelförmiger Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelförmige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

4.15 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus x carnea - Robl, Rosskastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Ginkgo biloba - Ginkgobaum
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Höfenerbuche
Parrotia persica - Parrotie
Populus - Pappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus australis - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus x hollandica - Stadt-Ulme
Zelkova serrata - Zelkove

Artenliste 2 (Sträucher):

Amygdalier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweiger
Corylus avellana - Hasel
Crataegus - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenkätzchen
Fraxinus alba - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbegras
Laternum - Goldregen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildrose
Mespilus germanica - Mispel
Philadelphus coronarius - Pfaffenstrauch
Prunus mahaleb - Steinweisel
Pyracantha - Feuerdorn
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosae canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpureweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amygdalier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenactis div. spec. - Zierapfel
Cornus florida - Blumenhartweiger
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Ilex aquifolium - Stechpalme
Lonicera caprifolium - Gartengelbblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Mahonia aquifolium - Mahonie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. - Gelbblatt
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 36-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.06.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.07.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.07.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.05.2025

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis-Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den 05.05.2025

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 05.05.2025

Nidda, den 05.05.2025

Bürgermeister

