

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 2.1.1 Bei Gebäuden mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m, bei Gebäuden mit maximal 1 zulässigen Vollgeschoss eine talseitige Traufhöhe von max. 4,00 m gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung festgesetzt.
- 2.2 Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- 2.2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- Eingriffsmindernde Maßnahmen -
- 2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind zur Förderung der Grundwasserbildung wasser-durchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.3.2 Im Wohngebiet sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
- 2.3.3 Geeignete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- 2.3.4 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 2.3.5 Erhaltung der die Erschließungsstraße „Am Liebholz“ zum geplanten Baugebiet säumenden Obstbäume, Gehölzstreifen und Ruderalfluren, soweit sie sich nicht im Zufahrtbereich der einzelnen Grundstücke oder im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße befinden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Baumsicherungsmaßnahmen durchzuführen.
- 2.3.6 Erhalt der Obstbäume am nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes.
- 2.3.7 Nach Nordosten, Südosten und Süden ist das Baugebiet mit einer 10 m breiten Abpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (Bäume II. Ordnung und Sträucher) gem. Pflanzliste einzugrünen.
- 2.3.8 In den Straßenräumen sind, wie im Plan dargestellt, großkronige Bäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

2.3.9 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätzen zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen, denn die potentiell mögliche Mineralölkontermation wird nach Abwägung für hinnehmbar angesehen.

2.3.10 Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen in den ausgewiesenen Pflanzflächen nicht in Reihe, sondern einzeln und in Gruppen gepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume sollte nicht unter 18 – 20 cm liegen. Das Qualitätsbild der Sträucher sollte 2 x v 80 – 100 nicht unterschreiten, der Pflanzabstand beträgt 1 m. Es wird empfohlen, an geeigneten Stellen Nisthilfen für Singvögel, Insekten und ggf. Fledermäuse anzubringen.

2.3.11 Pflanzenliste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe
Herdera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocisus "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

2.3.12 In dem Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 10 cm betragen.

2.3.13 In dem Wohngebiet WA 2 ist das von unbegrüntem Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche) und die Art

2.3.12 In dem Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 10 cm betragen.

2.3.13 In dem Wohngebiet WA 2 ist das von unbegrüntem Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

2.4 Gem. § 9 (1) in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- Ausgleichsmaßnahmen -

2.4.1 Pflanzung von Obstbäumen

Grundsätzlich sind nur einheimische Sorten zu verwenden. Qualitätsbild: Hochstamm, 2 x v, Stammhöhe 160 – 180 cm.

Äpfel:

Altstädter Mostapfel
Ananas-Renette
Baumann Renette
Boikenapfel
Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Geflammerter Kardinal
Jakob Lebel
Kanada Renette
Landsberger Renette
Renette von Zuccalmaglio
Rheinischer Bohnapfel
Roter Eiserapfel
Roter Triescher Weinapfel
Schafsnase
Schöner von Boskopp
Wintergoldparmäne

Birnen:

Blumenbachs Butterbirne
Diehls Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise von Avianches
Hofratsbirne
Köstliche von Charneau
Madame Bote
Pastorenbirne
Mollenbusch
Weiße Winterbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Große, grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Eringer Frühzwetschge
Mirabelle von Ranch

Kirschen:

Große, schwarze Knorpelkirsche
Lauermannskirsche
Schattenmorelle

Der Pflanzabstand soll mind. 10 m betragen.

2.4.2 Pflegemaßnahmen:

- Die Pflanzflächen sind in den ersten drei Jahren durch regelmäßiges schneiden zu pflegen.
- Zweischürige Mahd der Streuobst- und Extensivwiesen.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden.
- Kronenerziehungsschnitt in den ersten fünf Jahren.
- Regelmäßiger Pflegeschnitt.
- Nachpflanzen von Obstbäumen, falls erforderlich.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 HBO

3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und rotbraun bzw. begrünte Dächer zulässig.

3.2 Solaranlagen sind zulässig.

Hinweis:

Um eine sofortige oder spätere Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, wird eine für die Sonneneinstrahlung günstige Ausrichtung der Hauptdachflächen empfohlen.

3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. Zuordnung gem. § 8 a BNatSchG

4.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen auf Grund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8 a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Randbepflanzungen und die auf den Flurstücken 33 bis 43 festgesetzten Bepflanzungen mit Obstbäumen und Strauchgehölzen.

5. Nachrichtige Übernahmen und planungsrelevante Hinweise

5.1 Wasserschutzgebiete

5.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. 19/87, S. 1112) sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdränagen o. ä. erfolgt.

Es darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassenflächen etc. versickert werden. Das Niederschlagswasser von privaten Hofflächen und sonst. Flächen in Verbindung mit Wohngrundstücken darf nur dann versickert werden, wenn diese nicht gewerblich genutzt werden und dort nicht mit Abfall wassergefährdender Stoffe zu rechnen ist. Es darf keine punktuelle Versickerung über Schluckbrunnen o. ä. erfolgen. Die Versickerung hat oberflächlich und breitflächig über eine bewachsene Oberbodenschicht von mind. 30 cm Mäch-

Hinweise

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologisches Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

2. Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises:

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, Der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

3. Bahnseitengraben

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

4. Das Baugebiet liegt in der Zone IV (qualitative -Schutzzone) und der Zone D (quantitative -Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen und in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage der OVAG. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

5. Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

5.5 Bepflanzungsmaßnahmen

5.5.1 Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

5.5.2 Für das 20 kV-Kabel in der Ausgleichsfläche ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung jederzeit betreten und die notwendigen Arbeiten ausführen können.

5.6.2 Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke * Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [Freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr des Wetteraukreises (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Zu beachten sind:

- DVGW-Arbeitsblatt W 555: „Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich“
- DIN 1989-1: „Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung“.

* Zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken:

- Körperpflege und -reinigung,
- Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen,
- Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen.

ie
e-
r-
rt
in
ii-

1-