

## Rechtsgrundlagen

1. Änderung vom 02.10.2015

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes „N 22: Weimerweg“ bleiben unverändert und sind auch für die 1. Änderung des BPL N 22 „Weimerweg“ anzuwenden.

Ergänzt werden lediglich die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen.

Die bisher getroffene Festsetzung der Traufhöhe (TH) von max. 8,50 m wird ergänzt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) von max. 12,50 m. Zur Bemessung der Höhenfestsetzungen wird als Höhenbezugspunkt die Höhe der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Grundstücks herangezogen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geänderten Baugrenzen im südlichen Teil des Bebauungsplanes entfällt hier ein Teilbereich der festgesetzten Ausgleichsfläche. Dieser wird nordwestlich innerhalb des Bebauungsplanes vollumfänglich ersetzt.

Die in der Planung bereits enthaltenen internen und externen Maßnahmenflächen und deren Zielsetzungen bleiben unverändert bestehen, werden intern lediglich teilweise auf einen anderen Bereich mit gleicher Eignung und gleichem Entwicklungsziel verschoben.

Auch die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bleibt unverändert.

### II. Hinweise

#### 1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

#### 2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemeiner anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

#### 3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)

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

#### 4. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (IIIa) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der OVAG

## **Planungsrechtlich Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

### **1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Traufhöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes die Höhe von 8,50 m - bezogen auf das natürliche Gelände - überschreiten.

### **2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in freistehenden Häusern maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

### **3 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen in der überbaubaren Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO**

Südlich der Planstraße B sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und andere in den Abstandsflächen nach HBO zulässige Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

4.2 Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Flächen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in die seitlichen Vegetationsflächen abzuleiten und zu versickern.

4.3 Der Dachflächenabfluss ist zu speichern und zu nutzen (z.B. Brauchwasserkreisläufe, Gartenbewässerung). Nicht gespeichertes und genutztes Oberflächenwasser ist zu versickern.

4.4 Die mit 1/B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als artenreiche Wiese aus spontanem Aufwuchs oder kräuterreicher Ansaat zu entwickeln. Die Fläche ist zweischürig zu pflegen. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

4.5 Die mit 2/B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Hochstaudensaum zu entwickeln. Eine Ansaat unterbleibt. Die Fläche ist maximal einmal jährlich und mindestens alle vier Jahre nicht vor dem 15. August zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

### **5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

5.1 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m<sup>2</sup>) gemäß Auswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.2 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. 10 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz/m<sup>2</sup>). Mit Planzeichen festgesetzte Flächen für Anpflanzungen können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 5.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
- 5.4 Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 1 zu entnehmen. Die Standorte der Baumpflanzungen können für Zuwegungen und Zufahrten verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.
- 5.5 Entlang der Bahnlinie sind im Abstand von 15 m zur Grenze des Bahnbetriebsgeländes ausschließlich Sträucher (ausgenommen stark rankende und kriechende Arten) und Bäume 1.Ordnung (ausgenommen Windbruch gefährdete Arten) zulässig.
- 5.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Auswahlliste 2 zu verwenden. Je m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 5.7 Die mit Planzeichen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 3 zu entnehmen.

#### **Auswahlliste 1:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 18 -20 cm

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)  
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
 Sorbus thuringiaca (Thüringische Mehlbeere)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)  
 Betula pendula (Hänge-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Corylus colurna (Baumhasel)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)  
 Tilia platyphylla (Sommerlinde in Sorten)  
 Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage

#### **Auswahlliste 2:**

Mindestqualität: 100-150 cm

Acer campestre (Feldahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Traubenkirsche (Prunus padus)  
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Wolliger Schneeball (Viburnum opulus)  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

### **Auswahlliste 3:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 14 -16 cm

Prunus avium (Vogelkirsche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Malus silvestris (Holzapfel)  
Castanea sativa (Esskastanie)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Obstbäume auf stark wachsender Unterlage

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB/ § 80 (1) HBO**

#### **1. Dachgestaltung**

Zulässig sind geneigte Dächer. Flachdächer sind nur für Garagen und andere untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Die Dacheindeckung hat mit rotbraunen Dachziegeln zu erfolgen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.

#### **2. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung ist die Farbe Weiß oder helle Erdfarben zu verwenden.

#### **3. Einfriedungen**

An der Bahnanlage gelegene Grundstücke sind bahnseits mit einer mindestens 1,50 m hohen Einfriedung zu versehen. Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Flächen (Verkehrsflächen).

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Das Eisenbahnbetriebsgelände darf hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherren bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Grundstückseinfriedungen sind als freiwachsende Hecken, Holzstaketen- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes müssen Einzäunungen einen vertikalen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einhalten. Sockel oder Stützmauern sind unzulässig.

## 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



19.03.2018



19.03.2018



