

1. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGB § 9

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.01 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Abs. 1 Nr. 1)
- 1.02 In den Sondergebieten für Einzelhandel (SO) sind Verkaufsflächen nur in den Erdgeschossen zulässig. (Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 3)
- 1.03 Im Bereich der Kleingärten ist je Grundstück eine Gartenhütte bis max. 30 m³ umbauter Raum zulässig. (Abs. 1 Nr. 1)
- 1.04 Für die Wohn- und Mischbauflächen (WA u. MI) wird die offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. (Abs. 1 Nr. 2)
- 1.05 Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Abs. 1 Nr. 2)
- 1.06 In Wohngebieten (WA) sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig. (Abs. 1 Nr. 6)
- 1.07 In Wohn- und Mischgebieten (WA, MI) ist in jedem Vorgarten (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ein Pkw-Stellplatz zulässig; eine Ausführung als Carport ist möglich. (Abs. 1 Nr. 11)
Ausnahmsweise können mehrere Stellplätze zugelassen werden, sofern eine Abpflanzung zu öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.
- 1.08 Zulässig sind in Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO nur Betriebe, von denen bodennah keine störenden Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der jeweils gültigen Fassung zu prüfen. (Abs. 1 Nr. 23)
- 1.09 Zum Schutz vor einer unkontrollierbaren Immissionsbelastung werden in GE-Gebieten sowie in SO-Gebieten folgende Höchstwerte: 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts. (Abs. 1 Nr. 24)
- 1.10 Im gesamten Baugebiet ist mindestens eine Breitseite der Gebäude mit immergrünen Ranken und Kletterpflanzen zu begrünen. Garagen sind ebenfalls einzugrünen. (Abs. 1 Nr. 25)
- 1.11 Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten. Nur bei unzumutbaren Nachteilen für die Bewohner von baulichen Anlagen dürfen Bäume auf Antrag beseitigt werden. (Abs. 1 Nr. 25)
- 1.12 Für die Pflanzungen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden (Abs. 1 Nr. 25):

1. Apfel	10. Roterle
2. Birne	11. Linde
3. Pflaume	12. Hasel
4. Traubenkirsche	13. Vogelkirsche
5. Feldahorn	14. Schlehe
6. Spitzahorn	15. Holunder
7. Eiche	16. Gemeiner Schneeball
8. Eberesche	17. Hartriegel
9. Hainbuch	18. Hundsrose
- 1.13 Die Sockelhöhe der Gebäude sollen mind. 30 cm über Fußsteigkante liegen, max. 50 cm. (Abs. 2)
- 1.14 Zur Verminderung der sich durch die Bebauung ergebender Bodenversiegelung und verstärktem Wasserabfluss sind Dachrinnen entweder an Sickerungen anzuschließen oder Regenwasserzisternen zu bauen. Um jedoch eine übermäßige Vernässung des Bodens zu vermeiden erhalten sowohl Zisternen wie auch Sickerungen einen Überlauf mit Anschluss an den Kanal. (Abs. 1 Nr. 20)

2. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 81 HBO

- 2.01 Im WA-Gebiet werden als Dachform das Sattel- und Walmdach zugelassen (Abs. 1 Nr. 1)
- 2.02 Die Dachneigung in WA- Gebieten muss zwischen 35° bis 45° liegen. (Abs. 1 Nr. 1)
- 2.03 Ein Kniestock bis zu 80 cm ist in WA- Gebieten nur bei eingeschossige Bauweise zulässig. (Abs. 1 Nr. 1)
- 2.04 In den GE, MI- und SO- Gebieten sind auch Flach- und Sheddächer sowie Satteldächer bis 40° zulässig. (Abs. 1 Nr. 1)
- 2.05 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Straßeneinfriedungen bis max. 1,50 m Höhe in Form von Holzzäunen oder Hecken ausgeführt werden. Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m aufweisen, um Kleintieren ungehinderte Wanderbewegungen zu ermöglichen. Massive Pfeiler sind auf Ecken, Türen und Tore zu beschränken. (Abs. 1 Nr. 3) Bei Neueinrichtung nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes darf dort, wo die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer auf kreuzende und einmündende Straßen gegeben sein müssen, die Höhe von Zäunen und Hecken im Sichtdreieck (gem. RAS-K1) 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.07 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Für vier Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. (Abs. 1 Nr. 4)
- 2.08 In Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten sind mind. 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen (je 20 m² ein Baum und je 2 m² Grünfläche ein Strauch) zu pflanzen. (Abs. 1 Nr. 5)
- 2.09 In Wohngebieten (WA) sind mind. 8/10 der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Abs. 1 Nr. 5)
- 2.10 In Wohngebieten (WA) sind die Vorplätze vor den Garagen entweder wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster), damit eine vollkommene Versiegelung vermieden wird. In den übrigen Gebieten sollten die Parkflächen mit Pflaster befestigt werden. (Abs. 1 Nr. 5)

3. Nachrichtliche Übernahmen und planungsrechtliche Hinweise

- 3.01 Sollten Anzeichen der Untergrundverhältnisse zu erkennen geben, dass mit Hohlräumen zu rechnen ist, so sind diese zu verfüllen und zu verdichten, sowie bei der Gründung von Bauwerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.02 Wasserschutzgebiet

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 sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdrainagen 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. 30cm Mächtigkeit zu erfolgen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser muss die Mächtigkeit des Sickerraumes auch bei Grundwasserhöchstständen mind. 1m betragen.

3.03 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz der Zone IV für den quantitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Salzhausen. Die Vorschriften der Heilquellenverordnung Bad Salzhausens vom 06.10.1992 (StAnz. 1992, S. 2836) sind zu beachten.

3.04 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda gem. § 14 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Für Neubauten und Erweiterungen an bestehenden baulichen Anlagen sind Genehmigungen beim Kreisausschuss des Wetteraukreises – Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.05 Bodendenkmale

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.06 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altlasten vor.

Werden dennoch Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gefunden, ist nach Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.

3.07 Bepflanzungsmaßnahmen

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

3.08 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.08.1 Gemäß § 42 (3) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar.

Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative – gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen – sie wählt.

- 3.08.2 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999, S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.