

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 7,0 m beschränkt. Die Traufhöhe ist an der Oberkante der Dachaußenhaut über der Linie, wo die Außenwand die Dachkonstruktion trifft, zu bestimmen. Bezugspunkt für die Bestimmung ist die Fertighöhe der Friedensstraße vor der Trafostation Friedensstraße 5A. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sofern Bauordnungsrecht oder andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, dürfen Baugrenzen um bis zu 0,5 m ohne Befreiungserfordernis überschritten werden.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In jedem Vorgarten (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ist zusätzlich ein Pkw-Stellplatz zulässig; eine Ausführung als Carport ist möglich (Abs. 1 Nr. 4). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise bis zu 3 Stellplätze oder Carports zugelassen werden, sofern eine Abpflanzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Zulässig sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer. Die Dachneigung muss mindestens 40° alter Teilung betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal 2,50m zulässig, Dacheinschnitte jedoch nicht entlang der Friedensstraße. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben maximal 50% der Dachlänge beanspruchen.

Für Dacheindeckungen sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in Farbtönen von rot, braun oder anthrazit zu verwenden.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen sich nach Farbe und Umfang in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Bauliche Anlagen mit einer Seitenlänge von mehr als 12 m sind über die gesamte Gebäudehöhe mit mindestens einem Fassadenvor- bzw. -rücksprung von mindestens 50 cm Tiefe zu gliedern.

Werbeanlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und die tatsächliche Traufhöhe baulicher Anlagen nicht überragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Gestaltung von Grundstückseinfriedungen

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen sind außer Hecken Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

§ 81 (1) Nr. 4 HBO

Für Kfz-Stellplätze und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten sind voll versiegelte Ausführungen unzulässig. Mögliche Ausführungen sind wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igem Fugenanteil, Rasengitter- und -kammersteine, Schotterrasen u.ä.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

§ 81 (1) Nr. 5 HBO

Im Zuge einer Neubebauung ist bei Baugrundstücken von mehr als 300 m² Fläche für alle weiteren vollen 100m² Grundstücksfläche je mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (max. Kronenhöhe 7 – 12 m) zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen

Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser

§ 81 (2) Nr. 3 HBO

Das Niederschlagswasser von Dachflächen neu errichteter Gebäude ist in Zisternen zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser innerhalb der Gebäude zu verwenden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von 20 l/m² bedachter Grundfläche auszugehen.

Der Überlauf der Zisterne ist zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten. Versickerung bzw. Einleitung sind erlaubnispflichtig. Verschmutztes Brauchwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, es ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage 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 Bauwerksdränagen o. ä. erfolgt.

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.

Bodenschutz und 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 konkreten Hinweise auf Altablagerungen vor.

Auf Grund einer früheren Nutzung des Plangebietes für eine Papiermühle sind vor Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Bepflanzungsmaßnahmen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen 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.