

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OS 13  
„Nördliche Nidda - Löwenhof“

- Textteil -



Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 21/473  
Planungsstand: August 2022

## HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OS 13 „Nördliche Nidda-Löwenhof“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

### A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Im Gebiet WA 2 dürfen Balkone inkl. ihrer Stützen auch außerhalb der östlichen und südlichen Baugrenze liegen.
- 2.2 In den Gebieten WA 2 und WA 3.1 sind Stellplätze und Flächen für Abfallbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

## 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 3.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- 3.2 Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 3.3 Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich in der Zeit zwischen September - März durchgeführt werden.
- 3.4 Der Neubau des Löwenhofs ist in der Zeit zwischen September – März/ April unter besonderer Beachtung fledermausrelevanter Aspekte durchzuführen. Sollten Höhlen-/ Spaltenquartiere entfernt werden müssen, sind diese von fachkundigem Personal auf Besatz zu kontrollieren
- 3.5 Im Zuge des Neubaus des Löwenhofs und der Baufeldvorbereitung ist eine ökologischen Baubegleitung einzurichten.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
  - 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
  - 1.2 Im Gebiet mit der Kennziffer 2 muss die Dachneigung mindestens 38° betragen. In den Gebieten mit den Kennziffern 1, 3.1 und 3.2 sind Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig.
  - 1.3 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote oder rotbraune, engobierte, nicht glänzende Tonfalzziegel zulässig. Dachbegrünungen und PV-Dachanlagen sind grundsätzlich zulässig.
2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
  - 2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sowie Gabionen sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.
  - 2.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.
3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 3.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
  - 3.2 Im WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste E.8) zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> und 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>.
  - 3.3 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Holzhack-schnitzel von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie
    - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
    - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und

- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

## D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIA bzw. IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Eventuell erforderliche Auffüllungen im Bereich nicht überbauter Flächen dürfen nicht mit Recyclingmaterial ausgeführt werden.

2. Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ sowie der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

3. Eine Teilfläche im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich in einem Risikogebiet (HQextrem) gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des amtlichen Überschwemmungsgebietes. Dargestellt sind die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes in der Gefahrenkarte G-16 unter folgendem Link: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HWGK\\_Nidda\\_G-16.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HWGK_Nidda_G-16.pdf)

Es sind die im § 78b WHG aufgeführten gesetzlichen Regelungen zu beachten. Das heißt, die geplanten baulichen Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

## E. Hinweise

### 1. Denkmalschutz

- 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.
- 1.2 In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich denkmalgeschützte Anlagen bzw. Einzelkulturdenkmäler. Gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

### 2. Bodenschutz / Grundwasserschutz

- 2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Keller-ausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.
- 2.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 3. Verwertung des Niederschlagswassers

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Brauchwasserzisterne zurückzuhalten und wieder zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung).

#### 4. Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

#### 5. Arten- und Biotopschutz

##### 5.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

##### 5.2 Die jeweilige Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

##### 5.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

##### 5.4 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

- 5.5 Es wird empfohlen - insbesondere im südlichen Bereich zur Nidda hin - Außenbeleuchtungen so einzurichten, dass sie den aktuellen Erkenntnissen zur Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen und dem Insektenschutz Rechnung trägt. Dazu gehören u.a. keine Anstrahlung von Wänden, Beleuchtung nur nach unten richten, Lichtfarbe max. - 3000 K, Beleuchtung nur einsetzen, wenn sie benötigt wird (z.B. mittels Bewegungsmelder).
- 5.6 Es wird empfohlen, zum Erhalt der Insektenwelt mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Blühflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.
- 5.7 Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten an den neuen Gebäuden anzubringen.

## 6. Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

## 7. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ist zu beachten.

## 8. Gebietseigene Gehölze

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)

*Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn)

*Betula pendula* (Birke)

*Betula pubescens* (Moorbirke)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Castanea sativa* (Esskastanie)

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)

*Cytisus scoparius* (Besenginster)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Fagus silvatica* (Rotbuche)

*Frangula excelsior* (Faulbaum)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Salix x rubens (Hohe Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)  
Ulmus minor (Feldulme)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### 9. Nachbarrechtsgesetz

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (insbesondere §§ 38 bis 41 NachbRG) zu beachten.

aufgestellt: Nidda / Marburg im August 2022