

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
- 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 (gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB)

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

1.1 Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Sie darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

1.2 Die Gebäudehöhe wird auf max. 7 m festgesetzt (Bezugspunkt: Mittle angrenzender Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte).

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Hierzu zählen z.B. neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume.

Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Transformatorenstation) zulässig.

4. Öffentliche Grünfläche „Festplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Zulässig ist die Errichtung eines Festplatzes.

- 4.2 Hochbauten (z.B. Zelte, Fahrgeschäfte, Bühnen etc.) sind nur temporär während der Nutzung für Festveranstaltungen zulässig.
- 4.3 Dauerhafte Gebäude bzw. Nebenanlagen dürfen eine max. Grundfläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen eine max. Höhe von 3 m nicht überschreiten.
- 4.4 Die Befestigung des Platzes durch Asphalt, Schotter oder ähnliches darf max. 60% der Grundstücksfläche einnehmen.

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

- 5.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- 5.2 Befestigte Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind wasserdurchlässig anzulegen und/oder in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.
- 5.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und Laubsträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
- 5.4 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste D.8) zu bepflanzen.
- 5.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang des Schwalheimer Weges sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.
- 5.6 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 5.7 Am Feuerwehrhaus sind 2 Fledermauskästen (1 Flachkasten, 1 Höhlenkasten) an geeigneten Stellen anzubringen.
- 5.8 Es wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, um unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung die Fläche erneut artenschutzrechtlich hin zu überprüfen, um dann ggf. weitere Maßnahmen abzuleiten.

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. Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen von Oberlichtern und erforderlichen Technikaufbauten

2. Einfriedungen

Eine Einfriedung der öffentlichen Grünfläche „Festplatz“ mit Zäunen und Mauern aller Art ist nicht zulässig.

D. Satzung über wasserrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG sind nachfolgende wasserrechtliche Vorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1. Verwertung von Niederschlagswasser

Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

E. Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Bodenschutz / Grundwasserschutz

2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) 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.

- 2.3** Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone D sowie der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzhausen“ und der Qualitative Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

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.

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 (Gem. Sauerdorn)
Betula pendula (Birke)	Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Castanea sativa (Esskastanie)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna/laevigata (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 (Schw. Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus glabra (Bergulme)
Ulmus minor (Feldulme)	Viburnum lantana (Woll. Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

9. Ausgasung

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätte beseitigt werden.

Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.

10. Einfriedungen, Gehölzpflanzungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbRG) - insbesondere die §§ 16 und 38 bis 40 - zu beachten.