

2 Bauplanungrechtliche Festsetzungen - §9 BauGB / BauNVO

- 2.1** Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 BauNVO:
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19(4) Satz 2 BauNVO ist grundsätzlich nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zulässig.
Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, es gelten hier die Bestimmungen des § 19(4) Satz 2 BauNVO.
- 2.2** Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO:
Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.3** Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1** Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
- 2.3.2** Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) :
- 2.3.2.1** Magerrasenentwicklung durch Entbuschung und gezielte Pflege und Beweidung:
Entbuschung bzw. Gehölzrodung sowie Abtransport und Verwertung des Ast- und Schnittmaterials zwischen August und März. Die Vegetation der westlich angrenzenden, höherwertigen Freiflächen sind im Rahmen der Maßnahmendurchführung nicht in Mitleidenschaft zu ziehen. Wacholderbüsche sind im Bestand zu belassen. Im zweiten, dritten und vierten Jahr erfolgt eine maschinelle Beseitigung der Schößlinge. Alternativ kann in den ersten 2 Jahren eine Ziegenbeweidung erfolgen. Im folgenden ist eine intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb, vorzunehmen (Frühjahrs- und Sommerweide).
- 2.3.2.2** Magerrasenentwicklung durch gezielter Beweidung:
Intensive Schafbeweidung, bevorzugt im Durchtrieb (Frühjahrs- und Sommerweide).
- 2.3.2.3** Schutz, Pflege und Entwicklung von Horizontalhecken:
Gezielter Gehölzrückschnitt (ca. 10-jährig) unter Förderung für Laubstrauchhecken typischer Straucharten zwischen Oktober und Februar. Eine übermäßige Beschattung und Verlaubung der angrenzenden Freiflächen ist durch die Maßnahme zu unterbinden. Abtransport und Verwertung des Schnittmaterials. Erhalt und Förderung eines Heckencharakters durch Förderung insbesondere von Weißdorn, Schlehe, Hasel, Liguster, Holunder, Feldahorn und Pfaffenhütchen. Belassen einzelner exponierter Einzelbäume im Heckenverband als geeignete Ansitzwarten für Würger (Neuntöter, Raubwürger).
- 2.4** Gem. § 9(1)25 BauGB
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- 2.4.1** Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Arten gemäß der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / §87 HBO**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 ***Dachform, Dachneigung und -indeckung:***
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48°. Zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbener Farbgebung.
Solaranlagen sind generell zulässig.
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.
- 3.1.2 ***Dachaufbauten:***
Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die Gauben in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.
- 3.1.3 ***Dachflächenfenster:***
Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
- 3.1.4 ***Drempel*** (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion (Fußpfette oder Sparren)):
Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,2 m;
- 3.1.5 ***Gestalterische Einheit:***
Für Doppelhäuser gilt, dass die äußeren Gestaltungsmerkmale wie Fassade, Fenster usw. in Form, Material und Farbe analog auszuführen sind.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; Gemauerte und Betoneinfriedigungen sind unzulässig.
Beton-/ Steinsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.
Die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen beträgt straßenseitig max. 1,20 m.
Beton
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. 2.4.1).
Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:
Brauchwassernutzung
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

4. Zuordnungs-Festsetzungen nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

- 4.1 Den zur Erschließung des Gebietes ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Kompensationsfläche (Plankarte 2) mit einem Anteil von 4.441 Biotopwertpunkten zugeordnet (vgl. Wertpunktbilanzierung des Planungsbeitrages „Belange des Naturschutzes und der Landespflege“).
- 4.2 Der geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Kompensationsfläche (Plankarte 2) mit einem Anteil von 29.719 Biotopwertpunkten zugeordnet.

5. Nachrichtliche Übernahme

- 5.1 Das Plangebiet liegt in der Zone IV qualitativ und in der Zone D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.
- 5.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6. Hinweise

6.1 *Denkmalschutz*

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
auf die Bestimmungen des § 20 HDSchG wird hingewiesen.

6.2 *Wasserversorgungsleitung*

Die Trasse der vorhandenen (im Bebauungsplan festgesetzten, gleichwohl nicht (!) eingemessenen) Wasserversorgungsleitung DN 125 mm ist für Unterhaltungs- bzw. Reparaturzwecke durch einen ausreichend breiten Arbeitsstreifen zu sichern.
Im Vorfeld der notwendigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Versorger zu treffen.

6.3 *Elektroleitung*

Auf das vorhandene (im Bebauungsplan festgesetzten, gleichwohl nicht (!) eingemessene) 0,4 kV-Kabel wird hingewiesen.
Im Vorfeld der notwendigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Versorger (OVAG, Friedberg) zu treffen.

6.4 *Sauerquelle*

Nach dem Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie befindet sich im Plangebiet gemäß der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt 5519 Hungen (Aufnahme 1919), eine abflusslose Sauerquelle mit stark kohlendioxidhaltigem Wasser.
Es ist daher mit dem Vorkommen von betonaggressivem Wasser zu rechnen.
Des Weiteren sind gasförmige Kohlendioxidemissionen bekannt.
Es wird daher empfohlen, das Vorhandensein der Sauerquelle bzw. von etwaigen Gasaustritten im Plangebiet zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. gasdichte Kellerausführungen) vorzusehen.