

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

1

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie (unter Bezug auf § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind (unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Handwerksbetriebe und (unter Bezug auf § 1 Abs. 6 BauNVO):
2. Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Dorfgebiet (MD)  
(gem. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und (unter Bezug auf § 1 Abs. 9 BauNVO)
6. nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind (unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO):

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nicht zulässig sind (unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen und (unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. störende Gewerbebetriebe und (unter Bezug auf § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Vergnügungsstätten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Ist das Maß der baulichen Nutzung nicht durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) bestimmt, so ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung jeweils

- \* aus den durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- \* in Verbindung mit der jeweils als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse,
- \* sowie der Festsetzung der als Höchstmaß-zulässigen Traufhöhe
- \* und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Dachneigung.

Für Baugebiete oder Teile von Baugebieten sind in der Planzeichnung Höchstmaße für Traufhöhen festgesetzt. Wenn nichts anderes angegeben ist, sind die festgesetzten maximalen Traufhöhen Höhen über der Oberfläche der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Die Höhe der Erschließungsstraße wird dabei von der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes aus rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie in der Straßenmitte gemessen. Ist die festgesetzte maximale Traufhöhe über Gelände als Bezugspunkt angegeben, so gilt die Höhe des natürlichen Geländes im Diagonalschnittpunkt des geplanten Gebäudegrundrisses innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes als Bezugspunkt.

## 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung von Gebäuden ist durch die Firstrichtung festgesetzt.

## 4. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In Baugebieten, in denen Flächen für Stellplätze und/oder Garagen festgesetzt sind, sind diese gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf diesen festgesetzten Flächen zulässig.

In Baugebieten, in denen weder Flächen für Stellplätze noch für Garagen festgesetzt sind, gilt:

1. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unmittelbar an den Erschließungswegen oder unmittelbar im Anschluß an Flächen, für die ein Fahrrecht festgesetzt ist, zulässig.

2. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

## 5. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nebenanlagen (im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer maximalen Größe von 50 cbm Bruttorauminhalt je Grundstück zulässig.

## 6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An der Straße "Am Ringweg" sind beidseitig auf den Verkehrsflächen entlang der Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme notwendiger Eingänge/Zugänge und Einfahrten/Zufahrten, mindestens 0,75 m breite Streifen von jeglicher Versiegelung zur Entwicklung ruderaler Saum- oder Trittasengesellschaften freizuhalten. Gleiches gilt für die Straßen "Im Fürstengärten" und "Rainröder Weg" in einer Breite von mindestens 0,30 m.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Sicherung des Wasserhaushaltes

Die Befestigung nicht überbauter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Kfz-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit einem Rasen- oder Dränpflaster auszubilden. Das Ausgießen von Pflasterfugen mit wasserundurchlässigen Stoffen ist nicht zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten) ist bei Neubauten über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen muß mindestens 50 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) oder die Installation einer Brauchwasseranlage ist zulässig.

7.2 Habitatsicherung

Die in der Planzeichnung näher gekennzeichneten Habitate sind im Bestand zu sichern. Vorhandene Fluglöcher dürfen nicht verschlossen, Nester nicht zerstört werden.

Bei Neubauten ist die Schaffung neuer Habitate zu berücksichtigen (z.B. durch Ausparung des Firstes bei Dachausbauten, Einbau von Fluglöchern in die Giebelspitze, Einbau von Fledermausziegeln). Dies gilt auch im Falle der Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken. Gegebenenfalls sind als Ersatz künstliche Nistmöglichkeiten anzubringen.

Dachstuhlreparaturen, Dachziegelausbesserungen, Holzkonservierungen und Baumaßnahmen sind jahreszeitlich auf vorhandene Quartiere abzustimmen. Die Durchführung der Baumaßnahmen hat bei vorhandenen Sommerquartieren in der Zeit von Oktober bis März und bei Winterquartieren in der Zeit von April bis September zu erfolgen. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde möglich.

7.3 Oberboden

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden (gem. DIN 18915 Teil 1-3) ist zu sichern und sachgemäß bis zur Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes auf Mieten aufzusetzen. Verunreinigung oder Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

7.4 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Die südliche Hälfte von Flurstück 124 im Plangebiet 1 wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Plangebiet 2 wird als Ersatzmaßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Natürliche Sukzessionsfläche" festgesetzt. Die Maßnahmen sind in der Begründung erläutert und werden hiermit festgesetzt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen / Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
An den Stellen, an denen in der Planzeichnung "Anpflanzung eines Baumes" festgesetzt ist, ist ein Laubbaum (Hochstamm) lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind 3 Stück Sträucher pro 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Arten müssen der Pflanzenliste (Sträucher - Ortsrand) entsprechen.

8.2 Erhalt von Bäumen  
Die in der Planzeichnung mit "Erhaltung eines Baumes" festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Schädigung jedweder Art, insbesondere bauliche Maßnahmen, Verdichtung oder Versiegelung des Wurzelraums oder die Lagerung umweltgefährdender Stoffe im Wurzelbereich sind untersagt.

8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
Auf den in der Planzeichnung mit \* und \* gekennzeichneten Flächen sind mindestens 4 Stück Laub- oder Obstbäume pro Grundstück zu pflanzen. Auf der in der Planzeichnung mit \* gekennzeichneten Fläche sind mindestens 2 Stück Laub- oder Obstbäume pro Grundstück zu pflanzen. Auf der in der Planzeichnung mit \* gekennzeichneten Fläche sind 3 Stück Laubbäume zu pflanzen. Für die Artenwahl ist die Pflanzenliste verbindlich. Vorhandene Bäume werden auf allen Flächen angerechnet. Standortgerechte Sträucher sind auf den Flächen \* - \* zu erhalten, und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

8.4 Sonstige Bepflanzungen  
Wandbegrünungen  
Wände sind an geeigneten Stellen mit Rank- und Kletterpflanzen (lt. Pflanzenliste) zu versehen. Vorhandene Wandbegrünungen sind zu erhalten, bei notwendigen Bau-maßnahmen zu sichern und ggf. zu ersetzen.

B SATZUNG ÜBER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO sowie der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Fürstengarten" gilt:

## 1. Dächer

5

### 1.1 Dachformen

Als Dachform wird das Satteldach mit symmetrischem Querschnitt festgesetzt. Sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude gelten die in der Planzeichnung (Tabelle) des Bebauungsplanes "Im Fürstengarten" für Baugebiete oder Teile von Baugebieten als bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angegebenen Dachneigungen. In Dorfgebieten (MD) müssen Garagengebäude ein geneigtes Dach (Sattel- oder Pultdach) mit mindestens 30° Dachneigung haben. Bei Doppelhäusern sind die jeweiligen Doppelhaushälften mit einer einheitlichen Dachform, Dachneigung und Farbigkeit zu versehen.

### 1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die Summe der Längen der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte einer Dachfläche nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge beträgt. Dachflächenfenster gelten nicht als Dacheinschnitte.

### 1.3 Dacheindeckung und Dachfarbe

Dacheindeckungen mit Teerpappe sind unzulässig. Für die Dacheindeckung sind nur ziegelrote Farbtöne zulässig.

## 2. Fassaden

Verblendungen der Fassaden mit Naturstein oder Steinimitationen, Metallblechen, Kunststoff, Dachpappen oder Blendziegelmauerwerk sind nicht zulässig. Für Fassadenanstriche sind helle Farben zu verwenden.

## 3. Außenwerbung

Firmenaufschriften und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeähnliche Wegweiser bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Nidda.

## 4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1,25 m und/oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sockelmauern sind nicht erlaubt.

In Verbindung mit den Holzzäunen sind verputzte Mauer- oder Betonpfeiler, die den Zaun um maximal 0,25 m überragen dürfen zulässig. Notwendige Stützmauern in Hanglagen sind vornehmlich als Trockenmauer (Bruch- oder Betonformsteine) oder als natursteinverblendete Betonmauern zu errichten. Glatte Sichtbetonflächen sind nicht zulässig.

Heckenpflanzen müssen der Pflanzenliste entsprechen.

## 5. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Stellplätze für Abfall- und/oder Wertstoffbehälter sind so anzulegen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## 6. Grünflächen

Es sind mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen in den WA-Gebieten und mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen in den MD-Gebieten als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. -

6

## 7. Pflanzen

Für Bepflanzungen ist die Auswahl der Pflanzenliste zugrunde zu legen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind zu pflanzen als:

Hochstamm, mit Ballen, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm. Bäume in Privatgärten sollen eine Pflanzstärke von 3 x v., Stammumfang 14-16 cm nicht unterschreiten.

Die Mindestpflanzstärke bei Sträuchern beträgt:

Strauch, 2 x verpflanzt, 100-150 cm

Für Solitärs gilt:

3 x verpflanzt, mit Ballen, 100-125 cm

### Pflanzenliste (Auswahl)

für planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1, 8.3 und 8.4

### Privates Grün

#### Bäume

Aesculus hippocastanum  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
Sorbus aucuparia  
Tilia platyphyllos  
Hochstamm-Obstbäume

Roßkastanie  
Hainbuche  
Buche  
Esche  
Walnuß  
Eberesche  
Sommerlinde  
Apfel  
Birne  
Kirsche  
Pflaume

#### Sträucher

Buxus sempervirens  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Deutzia x magnifica  
Hippophae rhamnoides  
Hydrangea macrophylla  
Hydrangea paniculata 'Grandiflora'  
Juniperus sabina  
Laburnum anagyroides 'Vossii'  
Ligustrum vulgare  
Philadelphus coronarius  
Prunus padus  
Rosa in Sorten

Buchsbaum  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Hoher Sternchenstrauch  
Sanddorn  
Gartenhortensie  
Rispenhortensie  
Sadebaum  
Goldregen  
Liguster  
Bauernjasmin  
Traubenkirsche  
Strauchrosen  
Beetrosen

Sambucus nigra  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Syringa vulgaris in Sorten  
Taxus baccata  
Viburnum opulus  
Beerenobst

Holunder  
Salweide  
Hanfweide  
Flieder  
Eibe  
Schneeball  
Brombeeren

Himbeeren  
Johannisbeeren  
Stachelbeeren

Kletter- und Rankpflanzen  
Celastrus orbiculatus  
Clematis-Hybriden  
Hedera helix  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'  
Wisteria sinensis

Baumwürger  
Waldrebe  
Efeu  
Kletter-Hortensie  
Jelängerjelier  
Wilder Wein  
Blauregen

Sträucher - Ortsrand  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Prunus avium  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sorbus aucuparia

Feldahorn  
Hainbuche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Vogelkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Eberesche

Heckenpflanzen  
Berberis thunbergii  
Carpinus betulus  
Ligustrum vulgare  
Taxus baccata

Grüne Hecken-Berberitze  
Hainbuche  
Liguster  
Eibe

(P)

## Öffentliches Grün

### Straßenbäume

Acer platanoides  
Acer platanoides "Olmsted"  
Acer pseudoplatanus  
Crataegus laevigata "Paulii"  
Quercus robur  
Sorbus intermedia  
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"  
Tilia cordata  
Ulmus x hollandica "Groeneveld"

Spitzahorn  
Spitzahorn "Olmsted"  
Bergahorn  
Rotdorn  
Stieleiche  
Schmalkronige Mehlbeere  
Thüringische Säulen-Eberesche  
Winterlinde  
Ulme "Groeneveld"

## 8. Zwangsmittel

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieser Satzung verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gemäß § 5 Abs. 2 HGO mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden kann.

Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19.2.1987 (BGBl 1, S. 602) zuletzt geändert am 28.2.1992 (BGBl 1, S.369) findet Anwendung.

## 9. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Nr. 2 Im Fürstengarten" in Kraft.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) BauGB

### 1. Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 23.03.1987, StAnz.: 19/1987, S. 1112 festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Oberhess. Versorgungsbetriebe AG (OVAG) im Gewinnungsgebiet Kohden-Orbes-Rainrod.

Ein absoluter Schutz der vorgenannten Trinkwassergewinnungsanlagen muß während der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in der Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

D HINWEISE

R  
E  
Z  
M  
E  
Z  
F  
I  
R  
E  
Z  
T  
Z

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach dem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 DSchG).

2. Leitungsschutz

Bei Erd- und Pflanzarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und beigefügter Begründung.

4. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Bergbau ist nach den Unterlagen des Bergamtes in diesem nicht umgegangen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 21. September 1998

Az.: V 322 - G 104/01 - Gemfels 2 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

