

## A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), ergänzt durch das Plansicherheitsgesetz (PlanSiG) am 28.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 – 248); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434); zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1362) in Kraft seit 27. Juni 2020 (Art. 361 VO vom 19. Juni 2020).

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

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

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

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.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Grünflächen und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken sowie Maßnahmen zum Artenschutz § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, sofern die Flächen nicht als Zufahrten, Zuwegungen oder sonstige zur Bewirtschaftung des Areals notwendige Flächenanteile benötigt werden. 50 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen und zu pflegen (Gehölze sh. Artenliste). Die Bepflanzung dieser Flächen kann auf die vorgenannte prozentuale Pflanzvorgabe angerechnet werden.

Für die Anlage von Grünflächen ist regionales Saatgut zu verwenden.

An geeigneten Stellen sind je Wohngebäude 2 Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen.

Artenauswahlliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
x Säuleiche	Quercus robur `Fastigiata`
Hainbuche	Carpinus betulus
x Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Sandbirke	Betula pendula

Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europ
Kornelkirsche	Cornus mas

Heimische Obstsorten, Hochstamm,

1.3 Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)

Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 14,50 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

#### 1.1 Dachgestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flach-dächer sowie flächgeneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0 bis 30° zulässig.

Für Garagendächer sind als Dacheindeckung ausschließlich Gründächer (Gras- oder extensive Dachbegrünungen) zulässig.

#### 1.2 Stellplätze und Zuwegungen

Stellplätze und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

#### 1.3 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich als Hecken, Holz, oder Drahtgeflecht / Stabgitter in senkrechter Gliederung i. V. mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Rankgewächsen zulässig.

Der Bodenabstand von Zäunen darf das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und muss mindestens 10 cm betragen.

Mauern oder Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zu Nachbargrundstücken handelt.

#### 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

## D. Hinweise

1.1 Gem. dem § 21 HDSchG sind Vorkommen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.2 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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern könnten, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

1.3 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.4 Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen im Stf. Nidda (B 457 und L 3185) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

1.5 Für einen nachhaltigen Bodenschutz sind Bodenverdichtungen und andere nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u. a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, zu vermeiden. Eine sachgerechte Zwischenlagerung sowie der Wiedereinbau des Oberbodens ist zu beachten. Ein fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist zu gewährleisten. Verdichtungen im Unterboden, z. B. durch Baustelleneinrichtungen, sind nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

1.6 Sollten im Rahmen von Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) zu verständigen.