1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
4. Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

1.3.1 Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

1.3.2 Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m auf einer Länge von maximal 50% der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

1.4.2 Die im Mischgebiet (Baufeld 1) festgesetzte Baulinie darf, vorbehaltlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, für die Errichtung eines zum barrierefreien Ausbau erforderlichen Außenaufzuges, überschritten werden.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.5.3 Fußwege und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.6 Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig in den hierfür festgesetzten Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage) nachzuweisen.
(Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie der Bepflanzung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda verwiesen).

1.7 Fläche für ein Geh- und Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

1.7.2 Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Höhenniveau.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) und nicht glänzenden Materialien auszuführen.
Flachdächer (≤ 5° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.
Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Um in der Zukunft bei Bodeneingriffen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig noch Spuren und im Untergrund befindliche bauliche Relikte der mittelalterlichen Vorbebauungen und eventuell noch älterer Vorgängersiedlungen fassen zu können, sind folgen Hinweise und Auflagen zu berücksichtigen:
1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbeörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente und Befunde aus römischer und vorgeschichtlicher Zeit oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs sind nach vorliegender Akten- und Kartenlage, (FIS AG-Einträge) die folgenden beiden Altstandorte bekannt:
- 440.016.090-001.030, Altstandort, Schillerstraße 31 a (Status: Fläche nicht bewertet)
- 440.016.090-001.032, Altstandort, Schillerstraße 31 (Status: Fläche nicht bewertet)

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

3.4 Niederschlagswassernutzung

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

3.8 Artenschutzhinweise

Für die Abbruchmaßnahmen sollte wegen des großen Umfangs eine ökologische Baubegleitung eingeplant werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
Darüber hinaus wird zur Förderung einer lebenswerten Stadtnatur empfohlen, Nisthilfen für Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Wildbienen) und/oder ein Artenschutzhaus oder Schwalbenhaus in die städtebauliche Konzeption einzubinden.

3.9 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone D sowie der qualitativen Schutzzone IV des „Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen“ (StAnz. 45/1992). Des weiteren liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet, Zone III A der OVAG, Wasserwerk Kohden, Orbes, Rainrod (StAnz. 19/1987).

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

(nicht rechtsverbindlich)

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.2 Sträucher

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Alnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :	Birnen :
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Bittenfelder Sämling	Clapps Liebling
Blenheimer	Graue Jagdbirne
Bohnapfel	Grüne Jagdbirne
Brauner Matapfel	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Gute Graue
Danziger Kantapfel	Gute Luise
Freiherr v. Berlepsch	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne
Gelber Richard	Pastorenbirne
Gloster	
Hauxapfel	Süßkirschen :
Herrenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Dönnisens Gelbe
Kaiser Wilhelm	Frühe Rote Meckenheimer
Landsberger Renette	Große Prinzessin
Muskatrenette Große	Schwarze Knorpelkirsche
Oldenburger	Hedelfinger
Ontario	Schmalfelds Schwarze