2 Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 BauGB / BauNVO

2.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO:
Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser zulässig.

2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB:
Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO

3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 *Dachform, Dachneigung und -eindeckung:*
Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer) mit einer zulässigen Dachneigung bis 48°
Zur Eindeckung sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit/ schwarzen Farbtönen zu verwenden.
Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO: *Grundstückseinfriedungen*

Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie Holz- und Metallzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

4. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 *Wasserschutzgebiet*
Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen D und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen ID 440-085 (StAnz.: 45/92 S. 2836) und in der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes Kohden, Orbes, Rainrod der OVAG ID 440-03 (StAnz.: 19/87 S. 1112). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen von Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
Seitens dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, FSt. Wasser- und Bodenschutz, wurden diesbezüglich keine Hinweise vorgebracht.

4.2 *Überschwemmungsgebiet*
Ein kleiner Teil im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers ,,Ulfa" (vgl. 1.3.1). Hierbei handelt es sich um eine bestehende Straßenverkehrsfläche.
Aus Sicht des Dez. 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen gegen die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Bedenken, wenn das Geländeniveau auf der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Fläche nicht verändert wird. Es dürfen in diesem Bereich keine Geländeauffüllungen oder -vertiefungen vorgenommen werden.

die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Bedenken, wenn das Geländeniveau auf der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Fläche nicht verändert wird. Es dürfen in diesem Bereich keine Geländeauffüllungen oder -vertiefungen vorgenommen werden.

4.3 *Verwertung von Niederschlagswasser*

Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, verrieseln 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 (§ 55 (2) WHG).
Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (2) HWG).

4.4 *Stellplatzsatzung*

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung oder Genehmigungsfreistellung geltenden Fassung ergänzt.

4.5 *Bodendenkmäler*

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.6 *Altablagerungen/ Altlasten:*

Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt und Wetteraukreis).

4.7 *Artenschutz*

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.
Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. - 30. 09.. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüschen ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen (§ 44 BNatSchG).

4.8 *Hessen Mobil*

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement weist (mit Schreiben vom 18.06.2014) darauf hin, dass es keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz übernimmt, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

0,4	0,7	E	-	1000 m²	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche Fläche für Gemeinbedarf

WEITERE FESTSETZUNGEN

	Geschosszahl	Dachform-farbe-neigung	
Hauptgebäude	I	Satteldach	dunkel max 47°
	II	"	" 30°
Nebengebäude	I	Satteldach	dunkel max 20° Firstrichtung entspr d Hauptgeb.
	I	Pultdach	20°
Garagen	I	Satteldach	dunkel max 20°
	I	Pultdach	20°

Einfriedigung: Ges Höhe: max 1.20m Sockelhöhe: max 0.50m

Art: Eisen Jäger oder Lattenzaun Hecke ohne Absatz entspr dem Geländeverlauf keine massiven Zwischenpfeiler

Ausnahmen: Walmdach nur bei Gruppenbildung

giebel | traufe | garagen

In der breiten Wiese

126

Ulfa

Schulplatz