

## **Allgemeine Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. Teil I vom 25.06.2002, S. 274) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planes gültigen Fassung
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

**Bauleitplanung der Stadt Nidda**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. US 6**

**„Nördlich der Brückenstraße“**

**im Stadtteil Unter-Schmitten**

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

<b>H1</b>	Traufhöhe min. 6,0 m – max. 8,0 m	Firsthöhe min. 10,0 m – max. 11,0 m
<b>H2</b>	Traufhöhe min. 7,0 m – max. 9,0 m	Firsthöhe min. 10,0 m – max. 12,0 m
<b>H3</b>	Trauf- und Firsthöhe entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand	

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten innerhalb des jeweiligen Baufensters, sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen. Die Trauf- bzw. Firsthöhe ist an der Oberkante der Dachaußenhaut zu bestimmen, die Traufhöhe über der Linie, wo die Außenwand die Dachkonstruktion trifft.

Bezugspunkt für H 1, 2 und 3 sind die Fertighöhen der „Brückenstraße“, der „Vogelsbergstraße“ und des Weges Nr. 451/7 in kürzester Entfernung zum Bauvorhaben in Mitte des Baugrundstücks.

Bei Umbau bzw. Umnutzung vorhandener Gebäude unter Beibehaltung des Bestandes in den äußeren Umrissen ist die Beibehaltung bestehender höherer Trauf- und Firsthöhen ausnahmsweise zulässig.

### Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sofern Bauordnungsrecht oder andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, dürfen Baugrenzen um bis zu 0,5 m ohne Befreiungserfordernis überschritten werden.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, nicht überdeckte Stellplätze zusätzlich auf den zur Brückenstraße und zur Vogelsbergstraße hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Höfe).

Auf hinterliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen – nur privilegierte landwirtschaftliche Bauvorhaben sowie Gartenhütten im baugenehmigungsfreien Umfang zulässig. Im Überschwemmungsgebiet und in 10 m breiten Uferstreifen beiderseits der Nidda nordwestlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie jegliche Auffüllungen nicht zulässig.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Für Dacheindeckungen sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen sich nach Farbe und Umfang in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Bauliche Anlagen mit einer Seitenlänge von mehr als 12 m sind über die gesamte Gebäudehöhe mit mindestens einem Fassadenvor- bzw. -rücksprung von mindestens 50 cm Tiefe zu gliedern.

### Werbeanlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **Gestaltung von Grundstückseinfriedungen**

**§ 81 (1) Nr. 3 HBO**

Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind außer Hecken Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von Einfriedungen unzulässig.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

**§ 81 (1) Nr. 5 HBO**

Im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Hauptnutzungen an Stelle solcher mit Nebennutzungen ist bei Baugrundstücken von mehr als 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

### **Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**

**§ 81 (2) Nr. 3 HBO**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen neu errichteter Gebäude ist in Zisternen zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser innerhalb der Gebäude zu verwenden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von 20 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche auszugehen.

Der Überlauf der Zisterne ist zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten. Verschmutztes Brauchwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, es ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

## **Nachrichtliche Übernahmen und planungsrelevante Hinweise**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des fest-gesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage der OVAG im Raum Kohden – Orbes – Rainrod. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes zu beachten, dass auf Dauer keine Grundwasserabsenkung und Ableitung durch Bauwerksdränagen o.ä. erfolgt.

### **2. Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) und der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Salzhausen. Die Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzhausen vom 06.10.1992 (StAnz. 1992, S. 2836) sind zu beachten. Nach der Verordnung vom 07.02.1929 sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

### **3. Überschwemmungsgebiet**

Die im Plan gekennzeichneten Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda gem. dem Hessischen Wassergesetz (HWG). Kleine Teile des Flurstücks Nr. 194 liegen darüber hinaus im Hochwasserabflussbereich. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 14 HWG sind strengstens zu beachten.

Dies gilt insbesondere für das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen, das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden und die Umwandlung von Grünland. Aus Sicht des Gewässerschutzes ist das Überschwemmungsgebiet und der Uferbereich extensiv als Grünland zu nutzen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Veränderungen an dem vorhandenen Gelände erfolgen, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken. Insbesondere dürfen keine Geländeauffüllungen und zusätzliche Baumaßnahmen wie die Errichtung von Zäunen vorgenommen werden.

**4. Bodendenkmale**

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, dem Magistrat der Stadt Nidda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**5. Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gem. § 5 HAAltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

**6. Bepflanzungsmaßnahmen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

**7. Artenschutz**

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, besonders geschützte Tierarten, und hierzu zählen alle europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Somit fallen Mehl- und Rauchschwalbe sowie der Mauersegler sowie ihre Nester unter diese Regelung. Das bedeutet, dass die Nester dieser Vögel, auch wenn sie an der Außenfassade oder unter dem Dachvorsprung angebracht wurden, während des ganzen Jahres geschützt sind. Befinden sich Nester am oder im Haus, so dürfen sie nur bei Vorliegen einer von der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Ausnahmegenehmigung entfernt werden.

Zu den nach § 44 BNatSchG streng geschützten Arten zählen die Fledermäuse. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 stehen einem Fangen oder Beunruhigen entgegen. Dabei ist bei Sanierungs- und Bauarbeiten zu achten. Haben sich Fledermäuse hinter Fassadenverkleidungen oder in Dachgiebeln angesiedelt, ist vor einer Renovierung oder einem Abriss eine naturschutzrechtliche Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Aufgestellt: Nidda, den 11.03.2008,  
ergänzt: Nidda, den 18. 03. 2010  
Bauamt, 60.2 Bechstein