

2. Textliche Festsetzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen für die als WA festgesetzten Bauflächen:

- 2.1.1 Gemäß § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 2.1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die als WA festgesetzten Bauflächen (§81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB):

- 2.2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bei bei geneigten Dächern ist dies die Firstlinie. Bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern ist die Oberkante Attika der Firstlinie gleichzusetzen. Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern entspricht der FH PD. Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.
- 2.2.2 Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.
- 2.2.3 Als Dachfarbe aller geneigten Dächer sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Installationen zur Solarenergienutzung sind zulässig.
- 2.2.4 Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
- 2.2.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe bis maximal 0,50 m² zulässig.

2.3 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 2.3.1 Mindestens 10% der Fläche der privaten Baugrundstücke und der Fläche für Versorgungsanlagen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen der unter Punkt 1.7 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darauf anzurechnen. Die sonstigen nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche herzurichten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.3.2 Im Bereich der Vorgartenzone sind mindestens 50% der Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze definiert.
- 2.3.2 Soweit es der Nutzungszeck zulässt und keine funktionalen Gründe entgegenstehen sind private Fußwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze, Terrassen sonstige befestigte Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Flächenbefestigungen, welche zu einer Überschreitung der GRZ führen, sind grundsätzlich dauerhaft wasser- und gasdurchlässig herzustellen.
- 2.3.3 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßige Durchlässe von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).
- 2.3.4 Die unter Punkt 1.7 festgesetzten Flächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Die vorhandenen Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Neu- und Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Gehölzen entsteht und dauerhaft erhalten bleibt. Ausfälle sind zeitnah nachzupflanzen. Es sind standort-typische und heimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.3.5 Rodungsarbeiten und der Abriss der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude dürfen nur ausserhalb der Zeit vom 01.März bis 30.September erfolgen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Begehung und mit der Zustimmung der Stadt zulässig.

2.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Nidda. Als Ausgleich wird die Maßnahme in der Gemarkung Eichelsdorf, Flur 3, Flurstück 113 und 114 herangezogen. Hiervon werden den privaten Eingriffen auf den als WA festgesetzten Bauflächen anteilig 68.759 Biotopwertpunkte zugeordnet, den öffentlichen Verkehrsflächen werden 19.940 Biotopwertpunkte zugeordnet und der Fläche für Versorgung 2.838 Biotopwertpunkte. (rot = vom Satzungsbeschluss ausgenommen)

2.5 Für die als Grünfläche - Nutzgarten festgesetzten Flächen:

- 2.5.1 Die als "Nutzgarten" festgesetzten privaten Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Produktion von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Zulässig ist auch Kleintierhaltung und Imkerei in privaten Umfang.
- 2.5.2 Je Gartengrundstück sind eine freistehende Gerätehütte und/oder eine freistehende Gartenlaube erlaubt. Die Summe des umbauten Raums darf 30 m³ nicht übersteigen. Zusätzlich ist ein mit der Hütte/Laube verbundener überdachter Freisitz bis 8 m² Grundfläche sowie ein Gewächshaus bis 8 m² Grundfläche zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 3,0 m.
- 2.5.3 Zulässig sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen außerhalb des gekennzeichneten Gewässerrandstreifens. Der Standort hat sich soweit möglich an den topographischen Verhältnissen zu orientieren. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in einem für den Bau einer Gartenlaube unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.
- 2.5.4 Die baulichen Anlagen dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Sie dürfen weder zum dauerhaften oder vorübergehenden Wohnen noch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
- 2.5.5 Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit der Entwässerung bedingen, sind unzulässig.
- 2.5.6 Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder an das öffentliche Abwassernetz erfolgt nicht.
- 2.5.7 Die Mindestgröße je Gartengrundstück beträgt 350 m².
- 2.5.8 Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein dem Nutzungszweck entsprechendes Mindestmaß zu beschränken.
- 2.5.9 Die Gartengrundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht in einer jährlichen Mahd der Gras- und Krautvegetation.



ing der
Anlagen

e,
zulässig.

Zwecken genutzt werden.

- 2.5.5 Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit der Entwässerung bedingen, sind unzulässig.
- 2.5.6 Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder an das öffentliche Abwasseretz erfolgt nicht.
- 2.5.7 Die Mindestgröße je Gartengrundstück beträgt 350 m².
- 2.5.8 Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein dem Nutzungszweck entsprechendes Mindestmaß zu beschränken.
- 2.5.9 Die Gartengrundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht in einer jährlichen Mahd der Gras- und Krautvegetation.
- 2.5.10 Der Anteil standortgerechter, einheimischer Arten und/oder Arten alter Bauergärten am Gesamtumfang der gepflanzten Gehölze soll mindestens 70 % betragen. Entlang der äußeren Grenze des Gesamtgebiets sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder Arten alter Bauergärten zulässig.

2.6 Wasserrechtliche Satzung:

Auf der Grundlage von § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:

Auf den privaten Baugrundstücken ist von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, welches über den öffentlichen Kanal abgeleitet wird, zunächst einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Als Bemessungswert für das Retentionsvolumen sind 20 l je m² projizierter Dachfläche/versiegelter Fläche anzusetzen. Teilversiegelte Fläche sind entsprechend ihres Versiegelungsgrades anzurechnen. Für die Bemessung des Retentionsvolumens darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Trink- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden. Der Rückhalteraum muss sich nach dem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussdrossel mit max. 1 l/s vollständig selbst entleeren. Wenn ein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist der Drosselablauf und Überlauf an diesen anzuschließen, ansonsten sind Drosselablauf und Überlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich zu melden. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen.

Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

3.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Nidda / Bad Salzhausen (Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992 S.2836ff) sowie im Trinkwasserschutzgebiet der Oberhessischen Versorgungsbetrieb AG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, Zone III B (Verordnung vom 23.03.1987, StAnz. 19/1987 S.1112 ff). Die Ver- und Gebote der Verordnungen sind zu beachten. Entlang der Böschungsoberkante Rambachs gilt gemäß § 23 HWG ein 5m breiter Gewässerrandstreifen. Innerhalb dieses Streifens gelten besondere gesetzlichen Regelungen und Verbote, welche zu beachten sind. Insbesondere darf das Geländeniveau in diesem Bereich nicht verändert werden.

3.5 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.6 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen, kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden:

Vögel:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Von einem Abriss der Gebäude ist während dieser Zeit ebenfalls abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss der Gebäude in diesem Zeitraum dennoch notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Siehe auch Festsetzung 2.3.5.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Kolonienkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren.

Fledermäuse:

- Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum von Oktober bis November, Baumfällungen im Zeitraum von Dezember bis Februar durchzuführen. Im Falle einer Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. im entstehenden Gebäudebestand sind an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (2 x vorzugsweise Fledermaus-Universalhöhle 1FFH, 1 x Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ), davon mind. eine vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an besetzten Quartieren sind in den Zeiten, in denen die Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (Wochenstubennutzung (01. Mai bis 31. Juli)) generell ausgeschlossen.