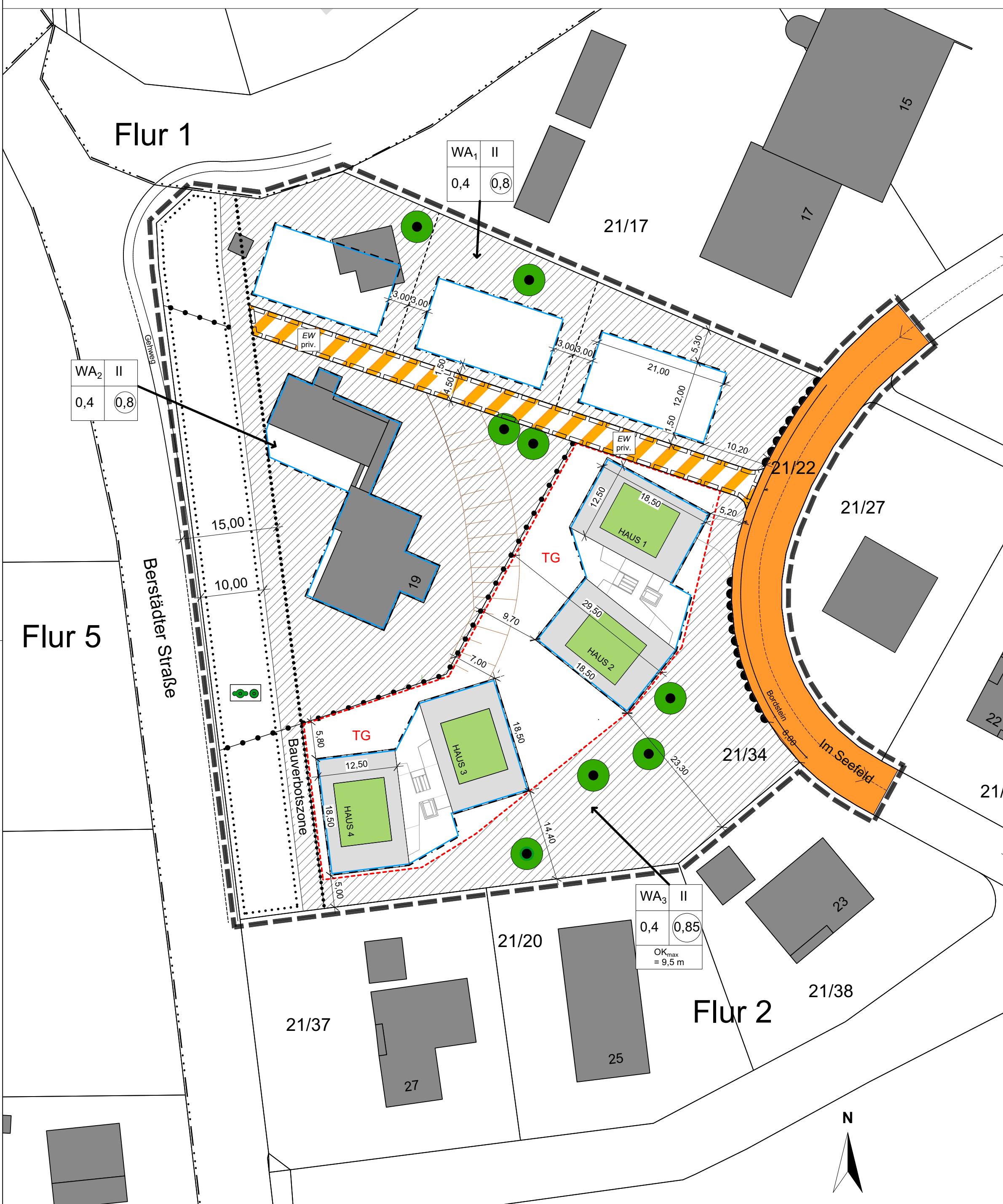




Stadt Nidda, Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan Nr. BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), Hess. Garagenverordnung (GaV) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellung**
 - 1.1 Flurnummer, Flurgrenze
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
 - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) (s. Fests. III 1.1)
 - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.2.1 Geschossflächenzahl
 - 2.2.2 Grundflächenzahl
 - 2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
 - 2.2.4.1 maximale Oberkante Gebäude über Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{max} EG ± 0,00 = 164 m ü. NNH) (vgl. Fests. III 1.3)
 - 2.3 **Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - 2.4 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 2.4.1 Straßenverkehrsfläche (Bestand > Im Seefeld)
 - 2.4.2 Erschließungsweg (privat)
 - 2.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
 - 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - dauerhafter Erhalt der geschlossenen Gehölzstrukturen
 - 2.5.2 Erhaltung von Bäumen (vgl. textl. Fests. III 1.7.2)
 - 2.6 **Sonstige Planzeichen**
 - 2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - 2.6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB): - Tiefgarage/ Parkdeck mit Zufahrt (Anwohner)
 - 2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2.6.4 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)
 - 2.6.5 Höhenpunkte, Böschungen (Einmessung: ÖbVI Volmer, 61169 Friedberg, 06/2022)
 - 2.6.6 Bemaßung (m)
 - 2.6.7 Gebäude (Bestand)
 - 2.6.8 Gebäude (Planung, rechtsverbindlich)
 - 2.6.9 Bauverbotszone (§ 23 HStrG) (s. rechtkräftiger Bebauungsplan, 1972) (vgl. Fests. III 1.5)
 - 2.6.10 Gehweg/Fahrbahnrand Berstädter Straße / Liebigstraße (eingemessen) informelle Darstellung
 - 2.6.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)

III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
 - 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO: Im Bereich der WA₁ sind folgende Festsetzungen zu treffen:
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.
 - 1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) und (4) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht mitzurechnen.
Zudem gilt im Bereich des WA₁:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
 - 1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO und § 91 (1) HBO: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planantrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Gebäude innerhalb der WA₁ gilt eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von OK_{max} = 9,5 m.
Die festgesetzte OK_{max} darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden.
Unter Bezugspunkt für die Ermittlung der OK_{max} ist die maximale Gebäudeoberkante der Tiefgarage (bzw. Parkdeck) als Erdgeschoss-Rohfußboden der Wohngebäude: OKRF EG ± 0,00 = 164 m ü. NNH
 - 1.4 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - 1.5 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Errichtung von Tiefgarage/ Parkdeck zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,0 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig.
- 2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO**
 - 2.1 **Definition Staffelgeschoss**
Staffelgeschosse sind mindestens in Richtung Süden und Osten gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel- und Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
 - 2.2 **Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**
Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
 - 2.3 **Fassadengestaltung**
Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 2.4 **Abfall- und Wertstoffbehälter**
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälteranschläge/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
 - 2.5 **Begrünung der Grundstücksfreiflächen**
Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten und Grünfläche zu gestalten. Dabei sind vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten.
Zudem ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standorthoher Laubbau gemäß nachstehender Artenlisten (Empfehlung) zu pflanzen.
Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

- 1 **Heilquellenschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone C und III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzbezugsverordnung vom 06.10.2023 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu befolgen.
Auf die fachtechnische Stellungnahme zur Frage nach der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie die fachtechnische Stellungnahme zu der Frage eines möglichen Einflusses der geplanten Baumaßnahme auf die Qualität des Grundwassers im Untergrund und auf die Stromungsrichtung etc. vorgelegt (Baugrundgutachten Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, vom 15.09. und 02.10.2023) wird hingewiesen.
Die maximale Erkundungstiefe beträgt am Projektstandort 11 m. Bis in diese Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.
Im Ergebnis der Erkundung wird (im Hinblick auf die Vorgaben der Schutzverordnung zum Heilquellenschutzgebiet) dargelegt, dass in Folge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben, ein nachteiliger Einfluss auf die Qualität des Grundwassers, aber auch allgemein auf dessen Freierhaltung, aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen ist. Es wird zudem nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über die beliebige Bodenzene nicht möglich ist.
Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzbezugsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.
- 2 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler: (Stellungnahme Wetteraukreises, FB, Archäologische Denkmalpflege vom 04.09.2023):**
Da im direkten Umfeld des Bebauungsplanes vorgeschichtliche Siedlungsreste (eine jungsteinzeitliche Siedlung) bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalspflege mit folgender Maßgabe erforderlich:
1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege beim Wetteraukreis unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStSchG erforderlich werden.
2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens und im abzusprechenden Baubestanden mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshöbel). Die Beobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDStSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 3 **Artenschutz**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhaben trägt und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung tragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und Rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.
Auf die ergänzende Beachtlichkeit der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023 wird ausdrücklich hingewiesen.
- 4 **Einfriedigungen**
Es gilt die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023.
- 5 **Wasserrechtliche Festsetzung - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG**
3.1 Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenerereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s^{ha} nicht überschritten wird.
Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird ergänzend hingewiesen.
- 6 **Schutz von Bäumen, Ökologische Baubegleitung**
Während der Baumaßnahmen sind betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ zu schützen.
Um die ausreichende Berücksichtigung der vorgenannten Maßgabe sowie die Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.
Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlichen Vereinbarungen erzwungenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Zudem dokumentiert sie die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation und legt die Dokumentation der Stadt Nidda vor.
Auf die fachtechnische Stellungnahme zur Frage nach der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie die fachtechnische Stellungnahme zu der Frage eines möglichen Einflusses der geplanten Baumaßnahme auf die Qualität des Grundwassers im Untergrund und auf die Stromungsrichtung etc. vorgelegt (Baugrundgutachten Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, vom 15.09. und 02.10.2023) wird hingewiesen.
Die maximale Erkundungstiefe beträgt am Projektstandort 11 m. Bis in diese Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.
Im Ergebnis der Erkundung wird (im Hinblick auf die Vorgaben der Schutzverordnung zum Heilquellenschutzgebiet) dargelegt, dass in Folge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben, ein nachteiliger Einfluss auf die Qualität des Grundwassers, aber auch allgemein auf dessen Freierhaltung, aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen ist. Es wird zudem nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über die beliebige Bodenzene nicht möglich ist.
Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzbezugsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.
- 7 **Nachbarrechtsgesetz**
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.
Entwicklungssetzung ZV
Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird hingewiesen.
- 8 **Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda**
Auf die Bestimmungen der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023 wird hingewiesen.
- 9 **Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/WI 44 vom 07.09.2023):**
Das Plangebiet weist einen Entwässerungsstollen des ehemaligen Salzhäuser Bergwerks* unterfahren. Bereits im Frustadium der Planung fanden hierzu Gespürchen mit der Bergaufsicht statt, aus denen die jetzt in der Begründung (Kap. 6.7) enthaltenen Informationen resultieren. Auch aufgrund der jetzt vorliegenden konkreteren Unterlagen ergeben sich jedoch Änderungen/ Ergänzungen:
- In einem Fachbeitrag von 1931 heißt es: „Das alte Salzhäuser Braunkohlebergwerk, das der Hessische Staat seit 1811 erschlossen hatte, war schon sehr früh durch Anlage eines 600 m langen Wasserstollens entwässert worden. ... Über dem Stollen waren 2 oder 3 Lichtlöcher vorhanden gewesen, die seitlangem geschlossen und bei Einstellung der letzten Betriebsperiode 1927 mit Eisenblechplatten abgedeckt worden waren.“ Wie sich der heutige Zustand darstellt, ist der Bergaufsicht nicht bekannt. Ich rate daher sowie aufgrund der ungenauen Angaben zur Lage des Stollens und der Lichtschächte weiterhin davon ab, den im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichneten Sicherheitsstollen zu bebauen.
- Unsere Unterlagen und auch dem Ursprungs-Bebauungsplan zufolge befindet sich im Bereich der nordöstlichen der geplanten Häuser einer der genannten Lichtschächte. Eine Aufsuchung und Sicherung des Stollens und der Schächte halte ich für unbedingt erforderlich, wenn darauf Gebäude errichtet werden sollen.
- In welcher Form Schutzmaßnahmen, z.B. stahlbetonte Bodenplatten, für die Gebäude notwendig sind, muss ein Baugrundgutachten beurteilen.
- Dass im Plangebiet ein Stollen und Lichtschächte vorhanden sind, die nicht exakt lokalisiert werden können, sollte ebenso als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden wie die Aufforderung, bei Ausschachtungsarbeiten auf jeden Fall mit großer Vorsicht vorzugehen und beim Vorhandensein von Anzeichen alten Bergbaus die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.“
Die vorstehenden Ausführungen und Maßgaben sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung auf der privaten Grundstücksfläche umfassend zu beachten und zu berücksichtigen!
- 10 **Keine Blendwirkung im Bereich der Kreisstraße K 195 (Stellungnahme Hessen Mobil, Gelnhausen, vom 06.09.2023):**
Gebäude und Anlagen, die der Kreisstraße 195 zugewandt werden, sind aus Verkehrssicherheitsgründen nur in blendfreier Ausführung zulässig (z.B. PV-Anlagen).

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (CEE-Maßnahme) Fledermäuse:

- Anbringen von zwei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Hassfeldt Fledermaus-Quartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FH oder vergleichbares) und vier geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Hassfeldt Fledermaus-Großraumböhrle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbelichteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteile zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:**
 - Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Höhenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
 - Bezüglich Freiflächenbeleuchtung s. Fests. III 1.7.5
- Vermeidungsmaßnahme Avifauna:**
 - Sofern Rodungen von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (01.03. - 30.09.) geplant werden, sind die betroffenen Gehölze / Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung von transluzenten Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von 15 % verwendet werden.
- 5 **Stellplatzsatzung**
Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.
- 6 **Nachbarrechtsgesetz**
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.
Entwicklungssetzung ZV
Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird hingewiesen.
- 7 **Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda**
Auf die Bestimmungen der Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 04.04.2023 wird hingewiesen.
- 8 **Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/WI 44 vom 07.09.2023):**
Das Plangebiet weist einen Entwässerungsstollen des ehemaligen Salzhäuser Bergwerks* unterfahren. Bereits im Frustadium der Planung fanden hierzu Gespürchen mit der Bergaufsicht statt, aus denen die jetzt in der Begründung (Kap. 6.7) enthaltenen Informationen resultieren. Auch aufgrund der jetzt vorliegenden konkreteren Unterlagen ergeben sich jedoch Änderungen/ Ergänzungen:
- In einem Fachbeitrag von 1931 heißt es: „Das alte Salzhäuser Braunkohlebergwerk, das der Hessische Staat seit 1811 erschlossen hatte, war schon sehr früh durch Anlage eines 600 m langen Wasserstollens entwässert worden. ... Über dem Stollen waren 2 oder 3 Lichtlöcher vorhanden gewesen, die seitlangem geschlossen und bei Einstellung der letzten Betriebsperiode 1927 mit Eisenblechplatten abgedeckt worden waren.“ Wie sich der heutige Zustand darstellt, ist der Bergaufsicht nicht bekannt. Ich rate daher sowie aufgrund der ungenauen Angaben zur Lage des Stollens und der Lichtschächte weiterhin davon ab, den im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichneten Sicherheitsstollen zu bebauen.
- Unsere Unterlagen und auch dem Ursprungs-Bebauungsplan zufolge befindet sich im Bereich der nordöstlichen der geplanten Häuser einer der genannten Lichtschächte. Eine Aufsuchung und Sicherung des Stollens und der Schächte halte ich für unbedingt erforderlich, wenn darauf Gebäude errichtet werden sollen.
- In welcher Form Schutzmaßnahmen, z.B. stahlbetonte Bodenplatten, für die Gebäude notwendig sind, muss ein Baugrundgutachten beurteilen.
- Dass im Plangebiet ein Stollen und Lichtschächte vorhanden sind, die nicht exakt lokalisiert werden können, sollte ebenso als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden wie die Aufforderung, bei Ausschachtungsarbeiten auf jeden Fall mit großer Vorsicht vorzugehen und beim Vorhandensein von Anzeichen alten Bergbaus die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.“
Die vorstehenden Ausführungen und Maßgaben sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung auf der privaten Grundstücksfläche umfassend zu beachten und zu berücksichtigen!
- 9 **Keine Blendwirkung im Bereich der Kreisstraße K 195 (Stellungnahme Hessen Mobil, Gelnhausen, vom 06.09.2023):**
Gebäude und Anlagen, die der Kreisstraße 195 zugewandt werden, sind aus Verkehrssicherheitsgründen nur in blendfreier Ausführung zulässig (z.B. PV-Anlagen).

Der Bebauungsplan BSS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (vom 18.02.1972).

V Vermerke

- A. **Verfahrensvermerk:**
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:
www.nidda.de/amtlche-bekanntmachungen:
 - 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:
www.nidda.de/amtlche-bekanntmachungen:
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:
Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange:
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
Nidda, Siegel der Stadt
- B. **Ausfertigung:**
 - Der Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“ im Stadtteil Bas Salzhausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht
Nidda, Siegel der Stadt
- C. **Inkrafttreten:**
 - Der Bebauungsplan (Satzung) tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:
www.nidda.de/amtlche-bekanntmachungen:
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Nidda, Siegel der Stadt

Stadt Nidda, Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Quelle: OpenStreetMap

DATENGRUNDLAGE: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
SATZUNG	Format (in cm)	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	19.12.2022, 10.01.2023	M. Rück	/ A. West
	17.01.2023		
Ändg. Gebäudehöhen und Grundflächen	06.06.2023		
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Eig. Nachr. Übernahmen, Hinweise			
Fassung zur Satzung	20.10.2023		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Lindlar-Letzheim

Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mrucek@seifertplan.de