



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. E/10
„Im Hofgarten“**

Begründung
- Vorentwurf -

27. September 2023

Im Auftrag von:

INIKOM GmbH
Plockstraße 6-10
35390 Gießen

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Richard Besel, Philipp Dierschke
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart.....	5
1.3. Verfahrensablauf	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Regionalplan Südhessen	6
4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda	7
4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
4.4. Schutzgebiete.....	8
4.5. Wasserschutz.....	8
4.6. Hochwasserschutz	8
5. Bestandsaufnahme	9
5.1. Charakterisierung des Plangebiets	9
5.2. Verkehr	10
5.3. Bodenschutz.....	11
5.4. Artenschutz.....	11
5.5. Wasserwirtschaft	12
6. Städtebauliches Konzept	13
A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
1. Nutzungsschablone	14
2. Art der baulichen Nutzung	14
3. Maß der baulichen Nutzung	14
3.1. Grundfläche	14
3.2. Geschossfläche	15
3.3. Vollgeschosse	15
3.4. Höhe baulicher Anlagen	16
3.5. Höhenbezug	16
3.6. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung	16
4. Bauweise	16
5. Überbaubare Grundstücksflächen	16
6. Nebenanlagen und Stellplätze	16
7. Anzahl der Wohneinheiten	17
8. Verkehrsflächen	17
8.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigt)	17
8.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	17
9. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17	17
10.1. Bodenhaushalt	17
10.2. Einfriedungen	18
10.3. Insektenschonende Beleuchtung	18
11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	18
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
12.1. Randeingrünung	18
12.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen	18
12.3. Dachbegrünung	19
12.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	19
B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	19
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
1.1. Stellplätze	19
1.2. Nebenanlagen	19
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
C Hinweise	20
Anlagen	20

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2023 (GVBl. Hessen I S. 379)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. Hessen Nr. 25 I S. 582)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2023 (GVBl. Hessen I S. 90)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. Hessen I S. 764)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. Hessen I S. 426)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

1.3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 01.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E/10 „Im Hofgarten“ gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke „Im Hofgarten“ zu schaffen und die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Grundstücke zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Um vor diesem Hintergrund eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und mit der Stadt Nidda abgestimmt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Eichelsdorf und wird von den Straßen „Zur Köhlermühle“ (Norden) und „Schlaggasse“ (Süden) erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 2,2 ha und umfasst in der Gemarkung Eichelsdorf, Flur 3 die Flurstücke 60/1, 61/1, 62/1, 63/1, 64/1, 132/4, 55 und 54 sowie in Flur 2 die Flurstücke 172/2, 108/2, 109/1 und 110/1.

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E/10 „Im Hofgarten“



Quelle: blfp planungs gmbh (2022), Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

4. Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Nidda ist entsprechend §7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Auf dieser Rechtsgrundlage wird der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda derzeit im Zuge der Neuaufstellung in den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) eingearbeitet, der zusammen mit dem Regionalplan Südhessen (RPS) ein gemeinsames Planwerk (RPS/RegFNP) bildet.

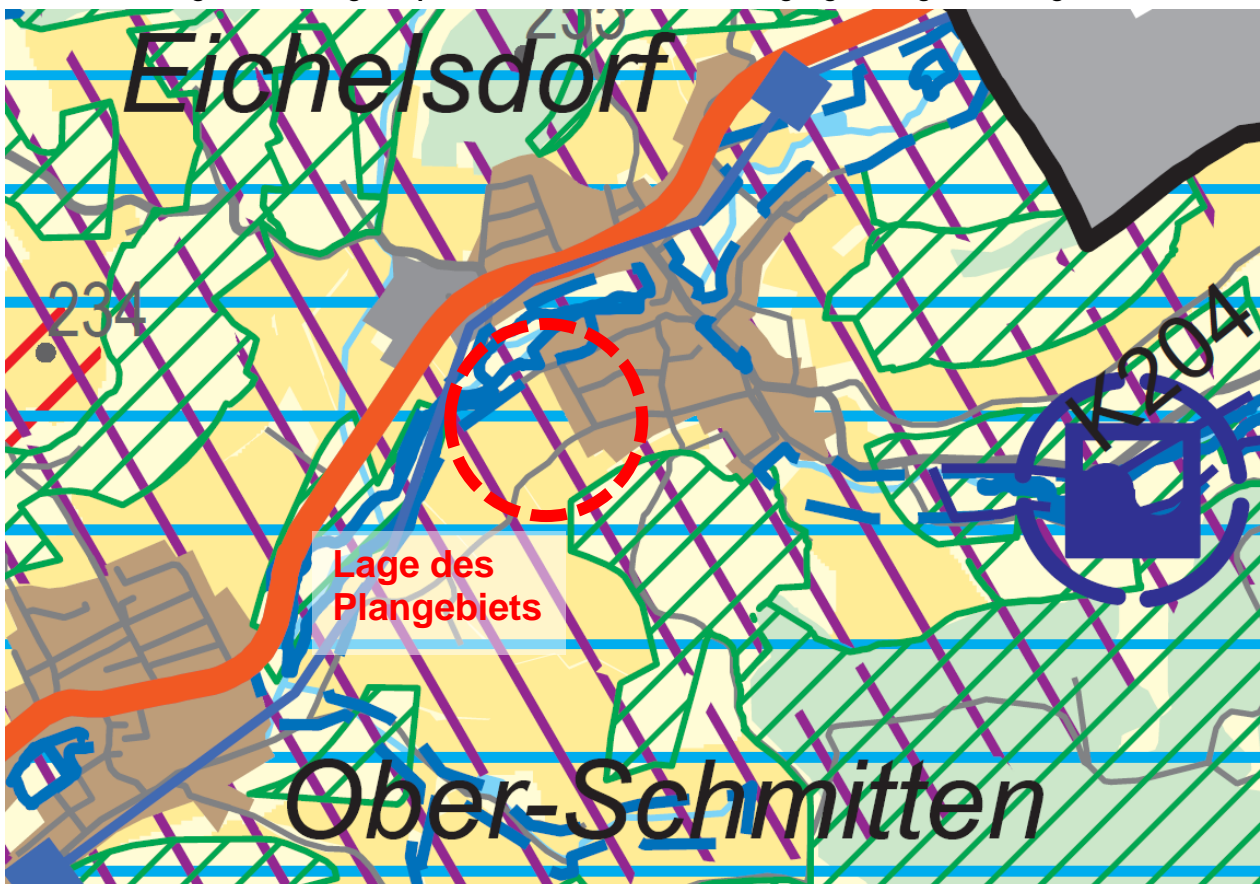
Bis zur Neuaufstellung behält der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda seine Gültigkeit. Für die Beurteilung, ob der Bebauungsplan aus den übergeordneten Planungen entwickelt ist, sind daher die folgenden Darstellungen des Regionalplans Südhessen (RPS) und des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (2007) heranzuziehen.

4.1. Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen (2010) weist die Stadt Nidda als Mittelzentrum im ländlichen Raum aus. Zudem liegt Nidda an der Regionalachse Friedberg-Nidda.

Das Plangebiet ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Eintragung der Lage des Plangebiets



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2010), blfp planungs gmbh (2022)

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche, geplant dargestellt. Ein Teilbereich des Plangebiets südlich der Schlaggasse ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem wird Richtung Westen ein Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in das Plangebiet einbezogen.

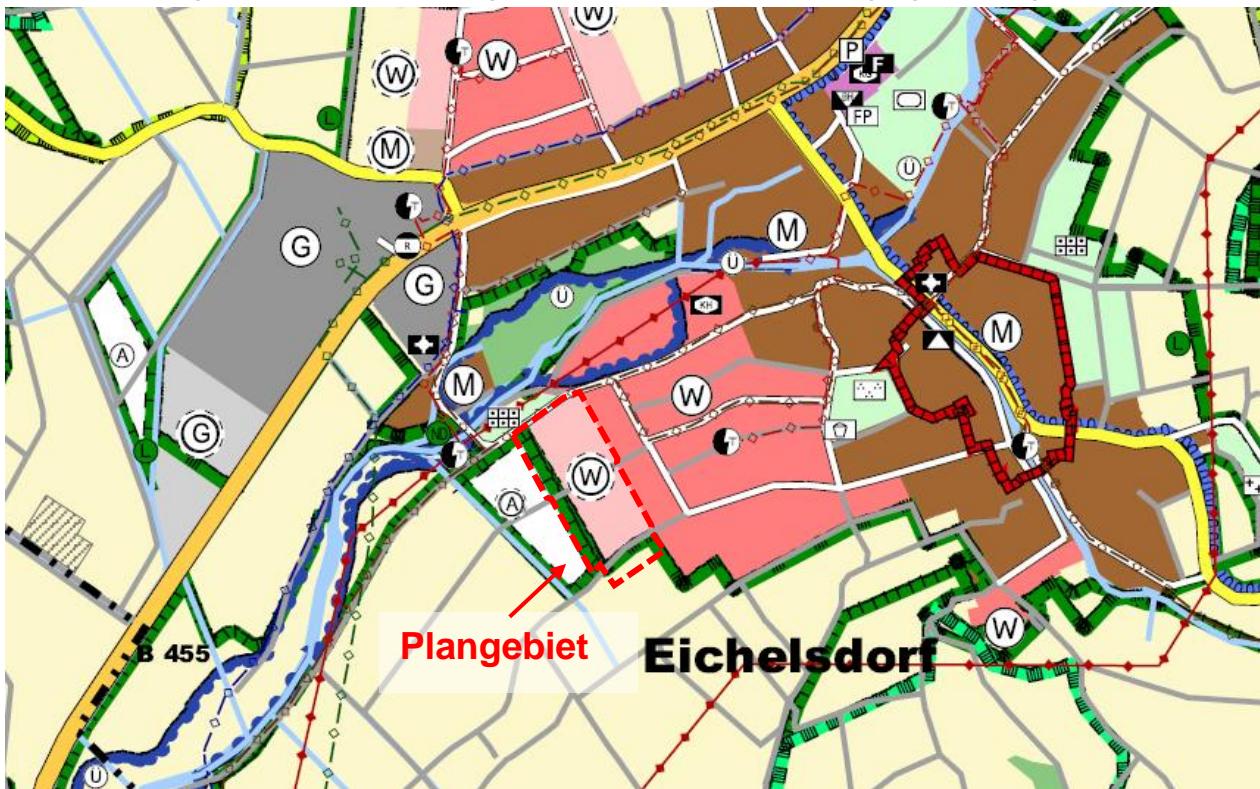
Im Osten grenzt die Ortslage von Eichelsdorf an das Plangebiet an. Dieser Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Westseite schließt eine Fläche an das Plangebiet an, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, geplant dargestellt ist. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Ausgleichsmaßnahmen wurden an dieser Stelle bisher nicht realisiert.

Die Flächen südlich des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich der Straße „Zur Köhlermühle“ grenzt eine als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellte Fläche an das Plangebiet an.

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Plangebiets



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007), blfp planungs gmbh (2022)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda entsprechen der angestrebten Entwicklung des Plangebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Teilbereiche des Plangebiets, die nicht als Wohnbaufläche, geplant dargestellt sind, machen in Summe eine Fläche von ca. 7.300m² aus. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), in den der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda überführt wird, kann die Darstellung ohne Änderungsverfahren angepasst werden.

4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen keine Überschneidungen mit anderen Bebauungsplänen.

4.4. Schutzgebiete

Gemäß den Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Ansonsten ist das Gebiet kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet).

4.5. Wasserschutz

Gemäß den Darlegungen unter <http://gruschu.hessen.de> liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

Heilquellenschutzgebiet: HQSG Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzone D

Trinkwasserschutzgebiet: WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod

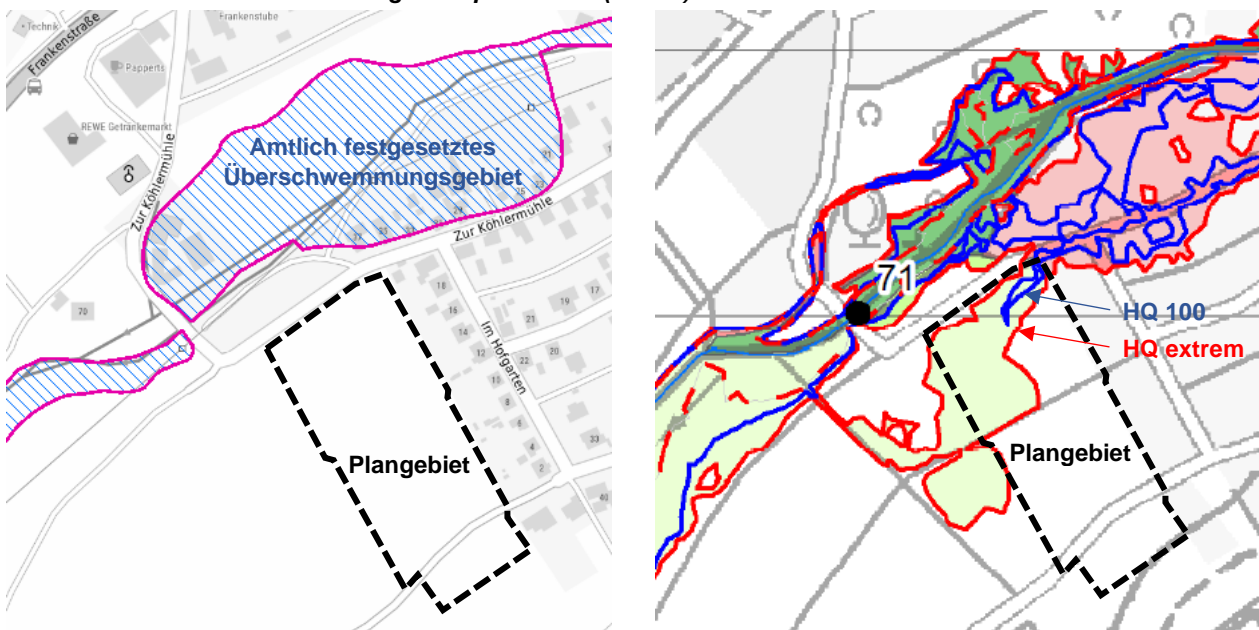
- Schutzzone IIIB

Die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Allerdings zeigt die Darstellung des Hochwasserrisikomanagementplans Nidda, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) und bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) in Teilbereichen mit einer Überschwemmung des Plangebiets zu rechnen ist.

Abb. 4 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (links) und Auszug Hochwasserrisikomanagementplan Nidda (rechts)



Quellen: Regionalverband FrankfurtRheinMain (2022); Regierungspräsidium Darmstadt (2015)

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Eichelsdorf ist ein Stadtteil der Stadt Nidda und liegt rd. 7 km nördlich der Kernstadt Nidda im Wetteraukreis an der Grenze zum Vogelsbergkreis. Nach Angaben der Stadt Nidda leben in Eichelsdorf 1.223 Menschen (Stand: 2021). Im Ort bestehen verschiedene Infrastruktureinrichtungen und -angebote, wie z.B. ein REWE-Markt, ein Bürgerhaus, ein Kindergarten, ein Kinderspielplatz, zwei Sportplätze sowie gastronomische Angebote. Einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild sowie auch auf die Siedlungsstruktur haben die Bachläufe von Nidda und Eichelbach, deren Zusammenfluss sich in der Ortsmitte befindet. Die Nidda fließt rd. 50 m nördlich des Plangebiets.

Das Plangebiet selbst befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Eichelsdorf und hat eine Größe von rd. 2,2 ha. Derzeit wird die Fläche zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Topografie auf. Das Gelände steigt lediglich südlich der Schlaggasse leicht an.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden durch private Kleingärten an der Nidda, im Süden und Westen durch angrenzende Landwirtschaftsflächen und im Osten durch die Wohnbebauung in den Straßen „Im Hofgarten“ und „Schlaggasse“ geprägt. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach (vgl. Abb. 6 und Abb. 7). Die rückwärtigen, dem Plangebiet zugewandten Grundstücksbereiche werden als Hausgärten mit verschiedenen Gartenhütten und Schuppen genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Zur Köhlermühle“ und „Schlaggasse“. Zudem führt ein landwirtschaftlicher Weg (vgl. Abb. 7) von der Straße „Im Hofgarten“ in das Plangebiet, der zukünftig als Fußwegeverbindung ausgebaut werden soll.

Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet. Dies begründet sich insbesondere durch die Infrastruktureinrichtungen/-angebote vor Ort wie auch durch die Nähe zur Kernstadt Nidda und den dort vorhandenen Infrastrukturangeboten (u.a. in den Bereichen Nahversorgung, Bildung, Betreuung und Kultur). Durch die Ausweisung eines Wohngebiets wird dem Stadtteil Eichelsdorf die Möglichkeit einer angemessenen Eigenentwicklung gegeben.

Abb. 5 *Blick auf das Plangebiet aus Richtung Süden*



Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

Abb. 6 Blick in die Schlaggasse (links) und Blick in die Straße „Zur Köhlermühle“ (rechts)

Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

Abb. 7 Straßenansicht „Im Hofgarten“ (links) und landwirtschaftlicher Weg ins Plangbiet (rechts)

Quelle: blfp planungs gmbh (2022)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Der Stadtteil Eichelsdorf ist über die Bundesstraße B455 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Kernstadt Nidda ist über die B455 und die L3139 in rd. 8 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn BAB 45 befinden sich in Wölfersheim (rd. 17 km Entfernung) und Nieder Mockstadt (rd. 19 km Entfernung).

Vom Plangebiet aus ist die Bundesstraße B455 über die Straße „Zur Köhlermühle“ rd. 400m entfernt.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Eichelsdorf wird von der Buslinie 362 auf der Strecke Friedberg – Schotten angefahren. Die Verbindungen auf dieser Strecke sind stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet und in den Abendstunden bzw. am Wochenende und in den Schulferien werden nur wenige Verbindungen angeboten.

Grundlage für die Bewertung des ÖPNV-Angebots im Stadtteil Eichelsdorf ist der Nahverkehrsplan für den Bereich des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV), Fortschreibung 2020. Hier wird Eichelsdorf der Kategorie 3 zugeordnet. Die vorgegebene Verbindungsqualität ist durch das bestehende ÖPNV-Angebot erfüllt bzw. wird sogar übertroffen.

Der nächste Bahnhof befindet sich in der Kernstadt Nidda. Von hier aus besteht Anschluss in Richtung Friedberg, Gießen und Gelnhausen. Zudem existieren zu den Hauptverkehrszeiten einzelne Verbindungen, die ohne Umstieg bis Frankfurt durchfahren.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut an den Ortskern von Eichelsdorf angebunden. Der Fußgängerverkehr wird dabei entlang der Straßen auf Gehwegen geführt. Rund um den Stadtteil Eichelsdorf besteht zudem ein attraktives Wegenetz mit ausgeschilderten Wanderwegen.

Über den hessischen Radfernweg R4 besteht in Eichelsdorf Anschluss an das regionale und überregionale Radwegenetz. Der Radfernweg R4 wird auf der Schlaggasse durch das Plangebiet geführt. Da der Radweg insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert wird, ist in diesem Bereich ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit von Radfahrern zu legen.

Als zusätzliche Wegeverbindungen werden die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Wege von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

5.3. Bodenschutz

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz

Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets geht mit der Beanspruchung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Durch die recht intensive Nutzung ist die Naturnähe des Bodens eher gering. Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen insgesamt wird gemäß den Darlegungen unter www.bodenviewer.hessen.de überwiegend als mittel und im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches als hoch bewertet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007) wurde das Vorhaben vorbereitet und die Fläche zum Großteil als Wohnbaufläche, geplant dargestellt. Alternative Standorte/Flächen für eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils Eichelsdorf wurden im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft.

Durch die geringe Größe des Plangebiets (2,2 ha) in Verbindung mit der Beschränkung der Versiegelung auf das tatsächlich benötigte Maß sowie der Festsetzung von weiteren Minimierungsmaßnahmen (Wiederverwendung von Oberboden, Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise) setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden um. Der Vorentwurf des Umweltberichts kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass die Funktionen des Bodenhaushaltes teilweise gesichert werden können.

5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.4. Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wurde auf Ebene der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Um ggf. auftretende Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu verringern, werden im Bebauungsplan

Festsetzungen getroffen sowie Maßnahmvorschläge in die Hinweise aufgenommen. Dies betrifft z.B. eine insektenschonende Beleuchtung, Maßnahmvorschläge zur Vermeidung von Vogelschlag, die Anbringung von Nisthilfen sowie die Eingrünung des Quartiers zum Schutz von optischen Störungen gegenüber dem Offenland.

5.5. Wasserwirtschaft

5.5.1. Trink- und Löschwasserversorgung

5.5.2. Entwässerungskonzept

5.5.3. Grundwasserschutz

Im weiteren Planungsverfahren abzustimmen / zu ergänzen.

Verbindung wird gewährleistet, dass der freie Zugang zur Landschaft auch für die angrenzenden Bestandsquartiere erhalten bleibt.

Die Bebauung des Plangebiets ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise angedacht. Im nördlichen Bereich sowie in der Quartiersmitte soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden bei Bedarf auch Mehrfamilienhäuser zu errichten.

An der Straße „Zur Köhlermühle“ ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen vorgesehen. Der Standort bietet sich für eine stärkere Verdichtung an, da der entstehende Verkehr nicht durch das Quartier geleitet werden muss. Zudem sind hier aufgrund der Lage am nördlichen Rand des Plangebiets durch die etwas höhere Bebauung keine negativen Auswirkungen (z.B. Verschattung) auf die Umgebung anzunehmen.

Im Bereich der Quartiersmitte soll ebenfalls eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept zeigt hier beispielhaft eine Bebauung mit Doppelhäusern. Bei Bedarf soll jedoch auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise realisiert werden können. Dementsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so zu treffen, dass eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück erhalten bleibt.

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Nutzungsschablone

Mit der Nutzungsschablone werden durch Planeintrag die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

Um die Eigenentwicklung von Eichelsdorf auch zukünftig in einem angemessenen Maß zu ermöglichen, werden die im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda dargestellten Wohnbauflächen zu drei Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) entwickelt. Durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird das bestehende Flächenpotenzial effizient genutzt und es wird sichergestellt, dass der künftige Wohnraumbedarf gedeckt werden kann.

Damit das Quartier in Zukunft flexibel weiterentwickelt werden kann und vielseitige, sich gegenseitig ergänzende Nutzungsstrukturen etabliert werden können, wurde ein Großteil der zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Als unzulässige Nutzungen wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt, da diese großflächigen Nutzungsstrukturen nicht mit der städtebaulichen Idee eines kleinteilig strukturierten und ruhigen Wohnquartiers in Ortsrandlage harmonieren.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 festgesetzt. Dabei wird für das Allgemeine Wohngebiet WA1, in dem ausschließlich die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, eine geringere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht als für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3, in denen alle Hausformen zulässig sind.

3.1. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der in §17 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten unterschritten. Mit der Festsetzung wird ein hoher Grünanteil der Grundstücke im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sichergestellt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in §17 BauNVO definierten Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Mit der Festsetzung wird eine effektive Grundstücksausnutzung sowie die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA3 durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der in §17 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten leicht überschritten. Die höhere GRZ wird festgesetzt, um in der Quartiersmitte eine stärkere Verdichtung realisieren zu können. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzung der etwas kleineren Grundstücke z.B. für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einem höheren Stellplatzbedarf. Somit ist eine effektive und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke möglich, ohne eine höhere und für das Ortsbild unverträgliche Bebauung zuzulassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Bauungskonzept (vgl. Abb. 8) planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig Spielraum für eine attraktive Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der Quartiersmitte eröffnet.

3.2. Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 0,6 festgesetzt. Damit wird der in §17 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten unterschritten. Mit der Festsetzung wird, die im städtebaulichen Konzept angedachte 2-geschossige Bebauung bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,3 ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem in §17 BauNVO definierten Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Mit der Festsetzung wird, die im städtebaulichen Konzept angedachte 3-geschossige Bebauung bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,4 ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 1,0 festgesetzt. Damit wird der in §17 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten unterschritten. Mit der Festsetzung wird, die im städtebaulichen Konzept angedachte 2-geschossige Bebauung bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,5 ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen wird entsprechend des Bauungskonzepts (vgl. Abb. 8) eine zur Umgebung passende städtebauliche Dichte planungsrechtlich gesichert.

3.3. Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind maximal 2 Vollgeschosse und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Mit der zum Großteil 2-geschossigen Bebauung schließt das Neubaugebiet harmonisch an die bestehende Ortslage an und der dörfliche Charakter des Ortsrands bleibt auch im Bereich des neuen Quartiers erhalten. Gleichzeitig wird durch die maximal zulässige Anzahl von 3 Vollgeschossen im WA 2 eine etwas stärkere Verdichtung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ermöglicht und somit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und der angedachten Geschossigkeit der Bebauung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 eine differenzierte Festsetzung zu den Gebäudehöhen getroffen. Unabhängig von der Dachform wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt, die vom unteren Höhenbezugspunkt (siehe Ziff. A 3.5) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen wird. Als höchster Punkt des Gebäudes gilt der Dachfirst bzw. bei Flachdächern und flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Baukörper mit der östlich angrenzenden Bestandsbebauung harmonisiert und ein zum Stadtteil Eichelsdorf passender Maßstab gewahrt wird.

3.5. Höhenbezug

Formulierung der Begründung nach Festlegung des unteren Höhenbezugspunktes

3.6. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird mit der sogenannten Knödellinie die Trennung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 vorgenommen. Dies ist erforderlich, da für die beiden Allgemeinen Wohngebiete unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt werden, die im Bebauungsplan klar voneinander getrennt sein müssen.

4. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ergänzend wird im WA1 durch Planeintrag festgesetzt, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise und zu Hausformen wird eine aufgelockerte und zur Umgebung passende Baustruktur sichergestellt. Zudem werden gut nutzbare Freiräume für die künftigen Bewohner gesichert.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert deren Lage entsprechend des städtebaulichen Konzepts gewählt wurde. Die Baufelder wurden so dimensioniert, dass das Baukonzept gesichert ist und gleichzeitig den künftigen Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Bebauung und Gestaltung ihrer Grundstücke eingeräumt wird.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass in jedem Fall ein ansprechender Übergangsbereich zwischen den Innenräumen (Wohnen) und dem Außenbereich (Garten) geschaffen werden kann.

6. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um einen hochwertig gestalteten Straßenraum sicher zu stellen, wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Anlagen für Müll und Fahrräder beschränkt. Zudem wurden Vorgaben zur Bauweise von Zufahrten und Stellplätzen sowie zur Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter und Müllsammelplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Ziff. B. 1)

7. Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude auf 3 Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte oder Gebäude in einer Hausgruppe auf 2 Wohnungen beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird, die gemäß dem städtebaulichen Konzept beabsichtigte, kleinteilige Bebauung sichergestellt.

8. Verkehrsflächen

Damit die Erschließung des Plangebiets gesichert ist, wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend des städtebaulichen Konzepts durch Planeintrag festgesetzt.

8.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigt)

Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigt) festgesetzt. Damit wird der Charakter eines ruhigen Wohngebiets gestärkt. Zudem trägt die Festsetzung im Bereich der Straße „Schlaggasse“ (Radfernweg R4) zu einer erhöhten Verkehrssicherheit für die Bewohner des Quartiers wie auch für Radfahrer bei.

8.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Der derzeitige landwirtschaftliche Weg, der von der Straße „Im Hofgarten“ aus in das neue Wohngebiet führt, wird gemäß städtebaulichem Konzept als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußweg) festgesetzt. Somit wird eine attraktive Fußwegeverbindung planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig auch für die angrenzenden Bestandsquartiere ein freier Zugang zur Landschaft gewährleistet.

9. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, 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 ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist auf Basis der Grundstücksgröße, eines zweijährigen Regenereignisses und einer maximalen Drosselabflussmenge zu ermitteln.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass im Sinne einer Schwammstadt jedes einzelne Grundstück einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung leistet. Bei zukünftigen Starkregenereignissen soll auf diese Weise einer Überlastung der Kanalisation vorgebeugt werden.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1. Bodenhaushalt

Mit der Festsetzung, dass anfallender Oberboden der Baugrundstücke seitliche zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden ist, wird der Verbleib des Bodens vor Ort sichergestellt. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

10.2. Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauer zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass Wandermöglichkeiten für bodengebundene Kleintiere wie z.B. Igel erhalten bleiben.

Zudem wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, dass Einfriedungen nur mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen Rücksicht genommen.

10.3. Insektenschonende Beleuchtung

Um eine Beeinflussung insbesondere von Insekten durch die Außenbeleuchtung zu vermeiden, wird die Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (z.B. warmweiße LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren) und Lampengehäusen festgesetzt. Durch die Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln und von Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, wird sichergestellt, dass von der Außenbeleuchtung eine möglichst geringe Störung ausgeht. Um das Eindringen von Insekten in das Lampengehäuse auszuschließen, sind geschlossene Gehäuse zu verwenden.

11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass auf Dachflächen mit einer Größe von über 20 m² Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu installieren sind (Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren). Die Fläche der Anlagen muss dabei mindestens 30% der Dachfläche betragen.

Mit der Festsetzung wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung und Umsetzung von innovativen Energie- und Versorgungskonzepten gefördert. Gleichzeitig wird für die künftigen Bauherren durch die Wahlfreiheit zwischen Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren eine ausreichende Flexibilität bei der Objektplanung gewahrt.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1. Randeingrünung

Entlang der Grenzen zum Außenbereich wird ein zweireihiger Pflanzstreifen mit Sträuchern der Artenverwendungsliste 2 festgesetzt. Damit wird einerseits ein Schutz vor optischen Störungen gegenüber dem Offenland hergestellt und andererseits werden Zusatzstrukturen für gebüschbrütende Vögel geschaffen. Zudem trägt die Ortsrandeingrünung zu einem attraktiven Ortsbild bei. Durch die Auswahlmöglichkeiten aus der Artenverwendungsliste 2 in Verbindung damit, dass keine exakte Festsetzung zur Dichte/Anzahl der Pflanzungen je m² erfolgt, wird den künftigen Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Gestaltung der Gärten/Hecken eingeräumt.

12.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um eine angemessene Begrünung des Plangebiets zu sichern, sind Festsetzungen für die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen getroffen worden. Die Grundstücksfreiflächen haben durch ihre Wohnungsnähe eine wichtige Funktion für die Freiraumerholung im Wohnumfeld. Dementsprechend sind die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und je 250 m² ein Baum der Artenverwendungsliste 1. (Hochstamm, StU

16-18) zu pflanzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

Zusätzlich sind 20% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen, da diese als Schattenspender für Mensch und Tier fungieren und gleichzeitig auch Zusatzstrukturen für wildlebende Vögel bieten. Damit die Durchgrünung des Quartiers dauerhaft gesichert wird, sind die Anpflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

12.3. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flach- oder flachgeneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus leistet die Substratschicht auf den Dächern einen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.

Dachterrassen, Dachöffnungen und technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, um Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung und Gebäudeausstattung zu bewahren. Dies gilt nicht für Solaranlagen, da diese aufgeständert mit einer Dachbegrünung zu kombinieren sind.

12.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass eine städtebaulich angemessene Siedlungserweiterung möglich ist und an die Bestandsbebauung in den bestehenden Siedlungsbereiche sinnvoll angeschlossen werden kann.

B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Stellplätze

Um der Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt auszuüben, wird festgesetzt, dass Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind, wenn wasserrechtliche Belange nicht dagegensprechen.

Die Ge- und Verbote der jeweiligen Wasserschutzgebiete sind zu beachten.

1.2. Nebenanlagen

Indem festgesetzt wird, dass Standflächen für Abfallbehälter sowie Müllsammelplätze einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzuschirmen sind, wird eine hochwertige und einheitliche Gestaltung des Straßenraums gesichert.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um einen angemessenen Grünanteil innerhalb des Plangebiets zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. E/10 „Im Hofgarten“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

Anlagen

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

(NaturProfil, September 2023)

Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

(NaturProfil, September 2023)