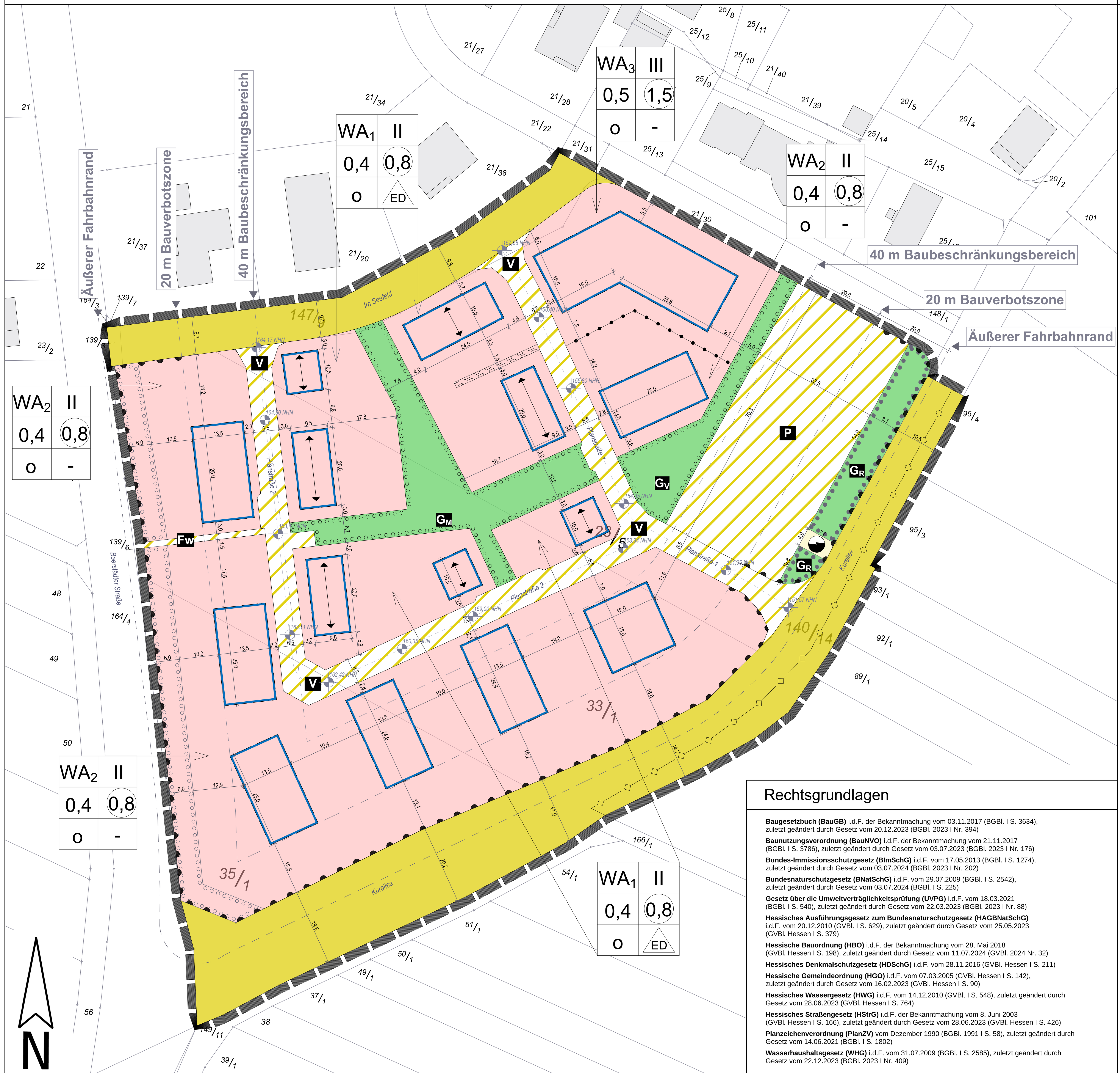
## Zeichnerische Festsetzungen




## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 03.07.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**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 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

**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 28.06.2023 (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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

**1. Nutzungsschablone**

1.1 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Zahl der Vollgeschosse min / max (s. Ziff. A. 3.3.)
3. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1.)
4. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2.)
5.-6. Bauweise (s. Ziff. A. 5.)

| 1. $WA_1$ | 2. II |
|---|---|
| 3. 0,4 | 4. 0,8 |
| 5. o | 6. ED |

**2. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet ($WA_1$ bis $WA_3$) — WA

2.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

2.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

3.1 Grundfläche
Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets ($WA_1$ bis $WA_3$)" ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl zulässig.

3.2 Geschossfläche
Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets ($WA_1$ bis $WA_3$)" ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossflächezahl zulässig.

3.3 Vollgeschosse
Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von mindestens zwei und maximal drei zulässig.

3.4 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern Oberkante Attika) und maximal zulässige Firsthöhe, gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 3.5), wie folgt festgesetzt:

| Allgemeines Wohngebiet | Maximale Traufhöhe | Maximale Firsthöhe |
|---|---|---|
| $WA_1$ | 8,50 m | 11,50 m |
| $WA_2$ | 11,50 m | - |
| $WA_3$ | 14,50 m | - |

Bei Flächdächern und flachgeneigten Dächern darf im $WA_2$ und $WA_3$ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden.

Bei Flächdächern und flachgeneigten Dächern darf im $WA_1$ die festgesetzte maximale Traufhöhe durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3.5 Höhenbezug
Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstücksseite (Ausrichtung des Hauptzugangs zum Gebäude) für die Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes heranzuziehen

Der untere Höhenbezugspunkt ist auf folgender Grundlage zu ermitteln:

Für bauliche Anlagen, die von der Straße „Im Seefeld" aus erschlossen werden, ist die Oberkante der angrenzenden, bestehenden Straßenoberfläche für die Bestimmung des unteren Höhenbezugspunkts maßgeblich.

Für bauliche Anlagen, die von den Planstraßen 1 und 2 aus erschlossen werden, ist die Oberkante der geplanten Straßen, wie sie in der Planzeichnung durch Höhenkoten festgelegt ist, maßgeblich.

Die exakte Höhenlage des unteren Bezugspunktes für das jeweilige Baugrundstück ist durch lineare Interpolation zwischen den in der Planzeichnung festgelegten Höhenkoten (NHN) entlang der Straßenachse der Planstraße zu bestimmen und senkrecht von der Straßenachse zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu übertragen.

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

**4. Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Firstlinie. Bei untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.

**5. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

5.1 Innerhalb der Baufelder gilt die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte offene Bauweise.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet $WA_1$ sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.

**7. Nebenanlagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen
Nebenlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen zulässig, jedoch nur im rückwärtigen und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Bereich des Baugrundstücks.

Nebenlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen sowie der öffentlichen Grünflächen zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zulässig.

7.2 Stellplätze
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**8. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Parkplätze zulässig.

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich — V

Zweckbestimmung Fußweg — Fw

Zweckbestimmung Parkplatz — P

8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt wird entlang der freien Strecke der Kreisstraße K 195 sowie beidseitig entlang der geplanten Gemeindestraßeneinmündungen ein Zufahrtsverbot gem. PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) auf einer Länge von 20 m festgesetzt.

**9. Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

9.1 Transformatorstation
Die Transformatorstation ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten.

Zweckbestimmung Elektrizität

9.2 Wasserwirtschaft
Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist 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, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteraums muss aber mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen

**10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**11. Öffentliche Grünflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Für die als GV gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünverbindung" festgesetzt.

Eine Nutzung als Fußwegeverbindung ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege darf 30 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

11.2 Für die als GM gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche" festgesetzt.

Eine Nutzung als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Fallschutzflächen darf 40 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

**12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Bodenhaushalt
Der anfallende Oberboden ist seitlich zu lagern und die Eignung des Materials zur Wiederverwendung durch baubegleitende Analysen aus umwelttechnischer Sicht zu prüfen.

Sofern die umwelttechnische Prüfung nicht entgegenspricht ist anfallender Oberboden der Baugrundstücke zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

12.2 Dachbegrünung
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 10° und einer Dachfläche von mind. 10 m² sind extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachterrassen, Dachöffnungen und untergeordnete technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 2.).

12.3 Artenschutz
Je Wohnbaugrundstück sind eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel und ein künstliches Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen oder an geeigneten Haupt- und Nebengebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

12.4 Einfriedungen
Mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauern zulässig (vgl. Ziff. B. 4.).

12.5 Insektenschonende Beleuchtung
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Es sind nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu nutzen, die kein Licht nach oben und in die Umgebung (unterhalb der Horizontalen) oder durch Rückstrahlung an Hausfassaden emittieren. Zudem ist die Beleuchtungsstärke auf maximal 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen, um die Lichtverschmutzung zu minimieren.

12.6 Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 4 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen.

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je 300 m² der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen, ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2. (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.2 Grünverbindung und Gemeinschaftsgrünfläche
Die als GV und GM gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je 300 m² öffentliche Grünfläche ist ein Baum der Artenverwendungsliste 2. (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

20 % der öffentlichen Grünflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.3 Baumreihe
Entlang der Kreisstraße 195 (Berstädter Str.) ist eine Baumreihe anzupflanzen.

Die Baumreihe ist aus mindestens 15 Hochstämmen mit einem Stammumfang min. 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zur Artenauswahl vgl. die Artenverwendungsliste gemäß Ziffer 2.1.

Die notwendigen Schutzabstände gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - RPS 2009 - für anzupflanzende Bäume von 4,5 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, sind zu beachten.

13.4 Hausgärten
In den Hausgärten sind Hecken nach Artenverwendungsliste 1.1 als geschnittene Hecken auszuführen.

**14. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

14.1 Für die als GR gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünstreifen" festgesetzt.

14.2 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, zu erhalten und vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen.

**15. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 75 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche).

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

**16. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

16.1 **Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):**

Im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 1)
- die Fassaden parallel zu den Straßen — LPB IV
- die Gebäude im Innenbereich des Plangebietes — LPB II

*(als abgeschirmt gilt eine Fassade, wenn die theoretisch mögliche Sichtverbindung zur Straße durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschossdecke des jeweiligen Geschosses in m ü NHN) vollständig unterbrochen wird)*

An allen anderen Fassaden (siehe Abb. 1) — LPB III

Für alle Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

16.2 **Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume:**

Im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 1)

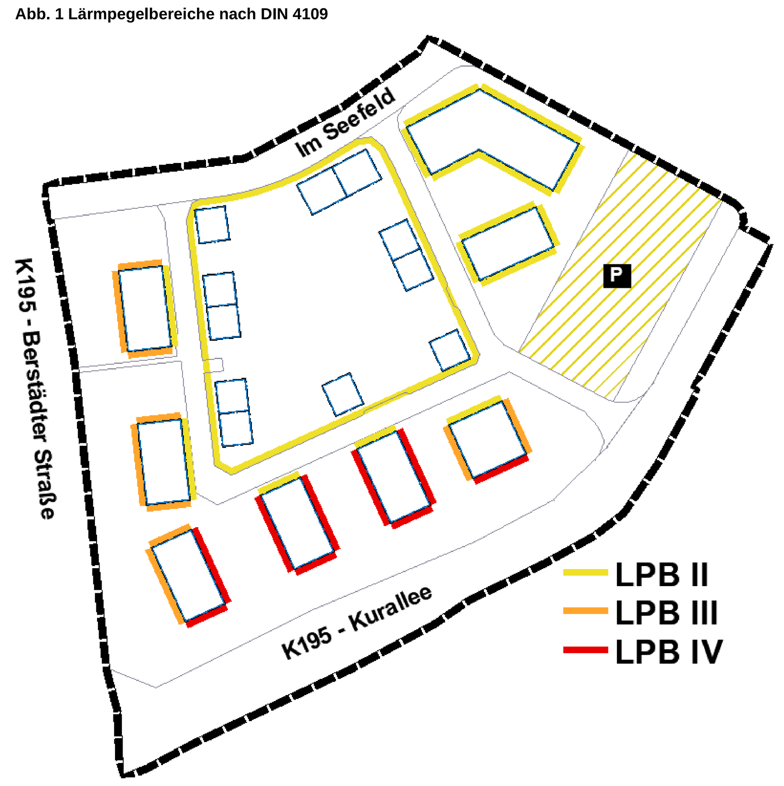
Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

16.3 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden kann.

**Abb. 1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**




**17. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
(§9 Abs. 1a BauGB)

Durch die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht ein Defizit von insgesamt 430.404 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich sind von der bereits realisierten Ökokonto-Maßnahme 3a der Stadt Nidda in der Gemarkung Nidda, Flur 9, auf dem Flurstück 2 (Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Frischwiese, Az.: 016.01-1208-19282/24) 11.956 m² der Maßnahmenfläche zuzuordnen.

**18. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

**1. Dachgestaltung**

1.1 Dachform
In den allgemeinen Wohngebieten $WA_2$ und $WA_3$ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

1.2 Staffelgeschosse
In den Baufeldern im $WA_2$ und $WA_3$ ist ein Staffelgeschoss pro Gebäude zulässig, dass gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist.

**2. Technische Dachaufbauten**
Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig (vgl. Ziff. A. 12.2).

**3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

3.1 Stellplätze
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, außer es sprechen wasserrechtliche Belange dagenen (Ge- und Verbote der Wasserschutzgebiete sind zu beachten).

3.2 Nebenanlagen
Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.

**4. Einfriedungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Raum und zu den Grünflächen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen zulässig. Zäune sind nur entlang der straßenabgewandten Seite der Hecke bzw. in die Hecke integriert zulässig. Zu den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausnahmsweise Einfriedigungen in Form von Mauern zulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.

**5. Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

## C. Hinweise

**1. Satzungen der Stadt Nidda**

1.1 Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

1.2 Es wird auf die Satzung über Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

**2. Bauliche Anlagen an Straßen**

2.1 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

2.2 Im Übrigen bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind.

Gemäß § 23 Abs.3 HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

**3. Bodendenkmäler**
Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

**4. Bodenschutz**
Die DIN Normen 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" sowie 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" sind zu beachten.

**5. Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:
- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
  Östlicher Teil des Plangebiets
  - Quantitative Schutzzone B
  - Qualitative Schutzzone IIIA

  Westlicher Teil des Plangebiets
  - Quantitative Schutzzone C
  - Qualitative Schutzzone IIIB
- Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
  - Qualitative Schutzzone I
- Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes)
  - Schutzzone IIIB

Die Belange der Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

**6. Hydrogeologie**
Bei der baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens muss im Hinblick auf den Grundwasserschutz in Teilbereichen des Plangebietes mit einer Minderung der schützenden bindigen Bodendeckschichten gerechnet werden. Folglich muss bei der baulichen Ausführung geplanter Wohngebäude eine Unterkellerung differenziert betrachtet werden. Die im Hinblick auf den Grundwasserschutz kritisch zu betrachtenden Teilflächen sind Anlage 03c_3 Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung_09-2023 auf S. 79 zu entnehmen.

Um auf Gründungssituationen reagieren zu können, sollten im Vorfeld entsprechende Vorkehrungen getroffen werden und im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren noch entsprechende Nachweise durch Baugrunduntersuchungen erbracht werden. Zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers sowie der Ge- und Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung, sind die nachfolgenden Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen.
- Berücksichtigung grundlegender Kriterien der RiStWag 16 [6],
- Kompensation einer vermeintlichen Verminderung der bindigen Deckschichten durch den Einbau einer (nahezu wasserundurchlässigen) Bentonitmatte unter Einbeziehung der PKW-Stellflächen sowie mit geeignetem Anschluss im Böschungs- und Straßenbereich,
- Gründung der Bauvorhaben mittels Bodenplatten gemäß Wassereinwirkungsklasse W 2-E nach DIN 18533,
- Verfüllen der Arbeitsräume mit bindigem Material, ggf. in Verbindung mit einer Versiegelung der Oberfläche, so dass das Eindringen von Niederschlagswasser minimiert wird,
- Ausschluss der dauerhaften Lagerung wassergefährdender Stoffe,
- Auswahl einer geeigneten Beheizung (keine Ölheizung),
- Sicherstellung, dass bei Leitungsführungen im Falle einer Leckage keine schädliche stoffliche Versickerung erfolgen kann,
- Berücksichtigung besonderer Dichtigkeitsanforderungen für bauzeitliche Lager- und Betankungsflächen,
- intensive bauzeitliche Kontrollen der zum Einsatz kommenden Baufahrzeuge auf Undichtigkeit (Nachweise),
- arbeitstägliche Begleitung / Überwachung der bodeneingreifenden Arbeiten durch eine fachlich geeignete, unabhängige Instanz,
- Ausschluss einer Baustellenandienung nördlich der Kurallee Haus-Nr. 21 berücksichtigt werden.

Bezüglich gründungstechnischer Aspekte einer unterkellerten und nicht unterkellerten Bauweise, wird auf Anlage 03c_3 Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung_09-2023, Kapitel 8, ab S. 29 ff. verwiesen. Die bauliche Ausführung hat mit der geltenden Sorgfaltspflicht innerhalb eines Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets zu erfolgen. Nach Vorlage entsprechender Planungen und fachlicher Erläuterungen sollten diese nochmals im Hinblick auf hydrogeologische Belange und Risiken geprüft werden.

**7. Niederschlagswasser und Entwässerung**
Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Kreisstraße 195 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 195 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird

Dem Straßengelände der Kreisstraße 195 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

**8. Artenschutz**
Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

**9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl Versorgungskabel als auch Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda (ovag Netz) in Verbindung zu setzen.

**10. Versorgungsanlagen**
Die ungefähre Lage der unterirdischen 20 kV-Versorgungskabel sind zeichnerisch eingetragen.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches 0,4 kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu beachten (s. Ziff. C. 9.).

**11. Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke**
Alle Unterlagen, wie beispielsweise DIN-Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können zusammen mit dem Bebauungsplan kostenfrei bei der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Eine private Vervielfältigung oder Weitergabe der Dokumente ist nicht gestattet.

## D. Artenverwendungsliste

**1. Sträucher**
Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

| | |
|---|---|
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Blut-Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana. |
| Weißdorn | Crataegus i. A. |
| Hecken-Rose | Rosa canina |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

1.1 Als **Hecken** sind zu verwenden

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare ‚Atrovirens' |
| | Ligustrum ovalifolium |

**2. Bäume**
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

| | |
|---|---|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur i. S. |
| Winter-Linde | Tilia cordata i. S. |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos i. S. |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Walnuss | Juglans regia |
| Sowie Obstbäume als Hochstamm | |

2.1 **Bäume zweiter Ordnung** (mittelgroß):

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna i. S. |
| Mehlbeere | Sorbus aria i. S. |
| Thüringer Mehlbeere | Sorbus thuringiaca |
| Rotdorn | Rotdorn |
| Traubenkirsche | Prunus padus |

## Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
durch die Stadtverordnetenversammlung am ...................

**BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**
durch die Stadtverordnetenversammlung am ...................

**BEKANNTMACHUNG**
der frühzeitigen Beteiligung am ...................

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ................... bis einschließlich ................... durchgeführt.

**FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**
Die Behörden wurden mit Schreiben vom ................... von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ................... aufgefordert.

**OFFENLAGEBESCHLUSS**
durch die Stadtverordnetenversammlung am ...................

**BEKANNTMACHUNG**
der Offenlegung im Entwurf am ...................

**OFFENLAGE**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ................... bis einschließlich ................... durchgeführt.

**BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden wurden mit Schreiben vom ................... von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ................... aufgefordert.

**BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE**
durch die Stadtverordnetenversammlung am ...................

**BEKANNTMACHUNG**
Der erneuten Offenlegung im Entwurf am ...................

**ERNEUTE OFFENLAGE**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ................... bis einschließlich ................... durchgeführt.

**ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Behörden wurden mit Schreiben vom ................... von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ................... aufgefordert.

**SATZUNGSBESCHLUSS**
durch die Stadtverordnetenversammlung am ...................

**AUSFERTIGUNG**
Es wird bestätigt, dass
- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet West" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda vom ................... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Nidda, den ……………….
Der Magistrat der Stadt Nidda

……………………………….
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT**
Der Satzungsbeschluss wurde am ................... bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

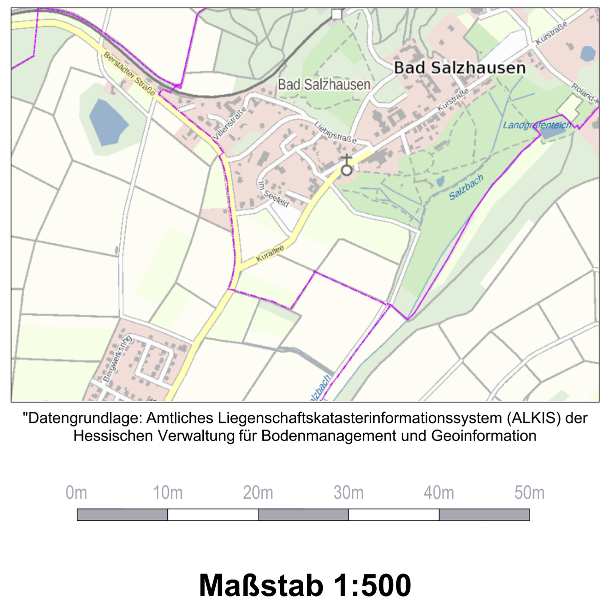
Nidda, den ……………….
Der Magistrat der Stadt Nidda

……………………………….
Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West"

## Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

- Entwurf -




"Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

0m 10m 20m 30m 40m 50m

**Maßstab 1:500**

**Stand: 30.09.2024**

NIDDA
Stadt am Fluss in Oberhessen

blfp®