

**BEBAUUNGSPLAN ST 4**  
**„Ferienhausanlage Stornfels“**  
**Stadt Nidda, STT Stornfels**

**Textliche Festsetzungen**

***Entwurf***

**Auftraggeber:**

**Liebold Ferienhäuser GbR**  
Am Ringweg 35a  
63667 Nidda

**Für den**

**Magistrat der Stadt Nidda**  
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1  
63667 Nidda

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: September 2024

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Rottnick (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhaussiedlung (§ 10 BauNVO)**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Ferienhäuser, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke, sofern sie der Eigenart des Gebiets entsprechen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung ist eine maximale Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> zulässig. Sie darf von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf 350 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die einzelnen Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

##### **2.2.1 Gebäudehöhe:**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern.

##### **2.5.2 Traufhöhe:**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung beträgt die der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandte maximale Traufhöhe 3,50 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

##### **2.2.2 Bezugspunkt:**

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe liegt im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Höhenlage des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe entspricht dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkt.

**2.2.3 Dachaufbauten:**

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Fotovoltaik oder Solarthermie überschritten werden.

**2.3 Anzahl von Gebäuden**

Es sind maximal vier Ferienhäuser zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich als Einzelhäuser zulässig, deren Länge höchstens 7,50 m betragen darf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Ferienhaus ist maximal ein Stellplatz zulässig. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda sind außerdem zwei Stellplätze für Fahrräder vorzusehen.

Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

**5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)**

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschafts- und Erschließungsweg festgesetzt. Sie dienen dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie der Erschließung des Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung und sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

**6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind außerhalb der Grundfläche unterirdisch zu führen.

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

### **7.1 Boden- und Wasserhaushalt:**

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

### **7.2 Arten- und Biotopschutz:**

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. ab dem 01.10. bis zum 28. bzw. 29.02. des Folgejahres, durchzuführen.

Innerhalb des Sondergebietes – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung sind jeweils fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen oder Gebäuden sowie fünf Nisthilfen für Solitärinsekten an geeigneten Stellen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Die gehölzfreien, nicht bebauten bzw. befestigten Flächen sind zu mindestens 80% als Extensivgrünland zu erhalten bzw. entwickeln. Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 10. Juni. In den ersten drei Entwicklungsjahren ist zur Aushagerung des Standorts ein zusätzlicher Schnitt zulässig. Eine Weidenutzung ist mit maximal zwei Beweidungsgängen zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Trockenmauern und Steinstrukturen zu erhalten.

## **8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Licht-Immissionen sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruck-Dampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschafts- und Erschließungsweg vorhandene heimische Sträucher und Bäume sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm, Sträucher 1 St./m<sup>2</sup> mindestens 60-100 cm) gemäß Artenlisten vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

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

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 17.100 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

### **Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)**

##### **1.1 Dächer**

Als Dachform sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25-35° zulässig.

##### **1.2 Bauweise**

Eine Unterkellerung ist unzulässig. Talseitig sind die Gebäude in aufgeständerter Bauweise zu errichten.

##### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 3 HBO)**

##### **2.1 Einfriedungen**

Im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung sind Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie als offene oder hinterpflanzte Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Holzzäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 21.03.2023.

#### **3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 5 HBO)**

##### **3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten befestigten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze

– zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Übrigen gilt die Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda vom 21.03.2023.

### **3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen von Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 1,00 m unter dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 1,00 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

## **Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) - Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

### **1. Regenwassersammelanlagen (§ 37 HWG)**

Das im Sondergebiet – Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung 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.

## **C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften**

### **1. Hinweis des Denkmalschutzes:**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

### **2. Hinweis des Bodenschutzes:**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Des Weiteren wird auf den Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001 (StAnz.19/2002 S. 1753 ff.). die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen.

3. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:  
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
4. Hinweis zum Trinkwasserschutz:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 440-043 der OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod. Die Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.
5. Hinweis zu Natura 2000-Gebieten:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe von Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 5421-401 „Vogelsberg“ und des Flora-Fauna-Habitat-gebietes DE 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“. Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.
6. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:  
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
7. Hinweis zum Artenschutz:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. (z. B. bei Beseitigung von Gehölzbeständen oder Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen) geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Vor Beginn der Arbeiten ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.



8. Hinweis zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie:

Bei der Verwendung von Anlagen der Photovoltaik und/oder Solarthermie sollten Blendwirkungen gegenüber der umgebenden Wohnnutzung vermieden werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Anlagen, die der Kreisstraße 192 zugewandt sind, entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig.

9. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, empfohlen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

10. Hinweis zu Kampfmitteln:

Es liegt kein begründeter Verdacht vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist umgehend der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren.

## ARTENLISTEN

### 1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

### 2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12