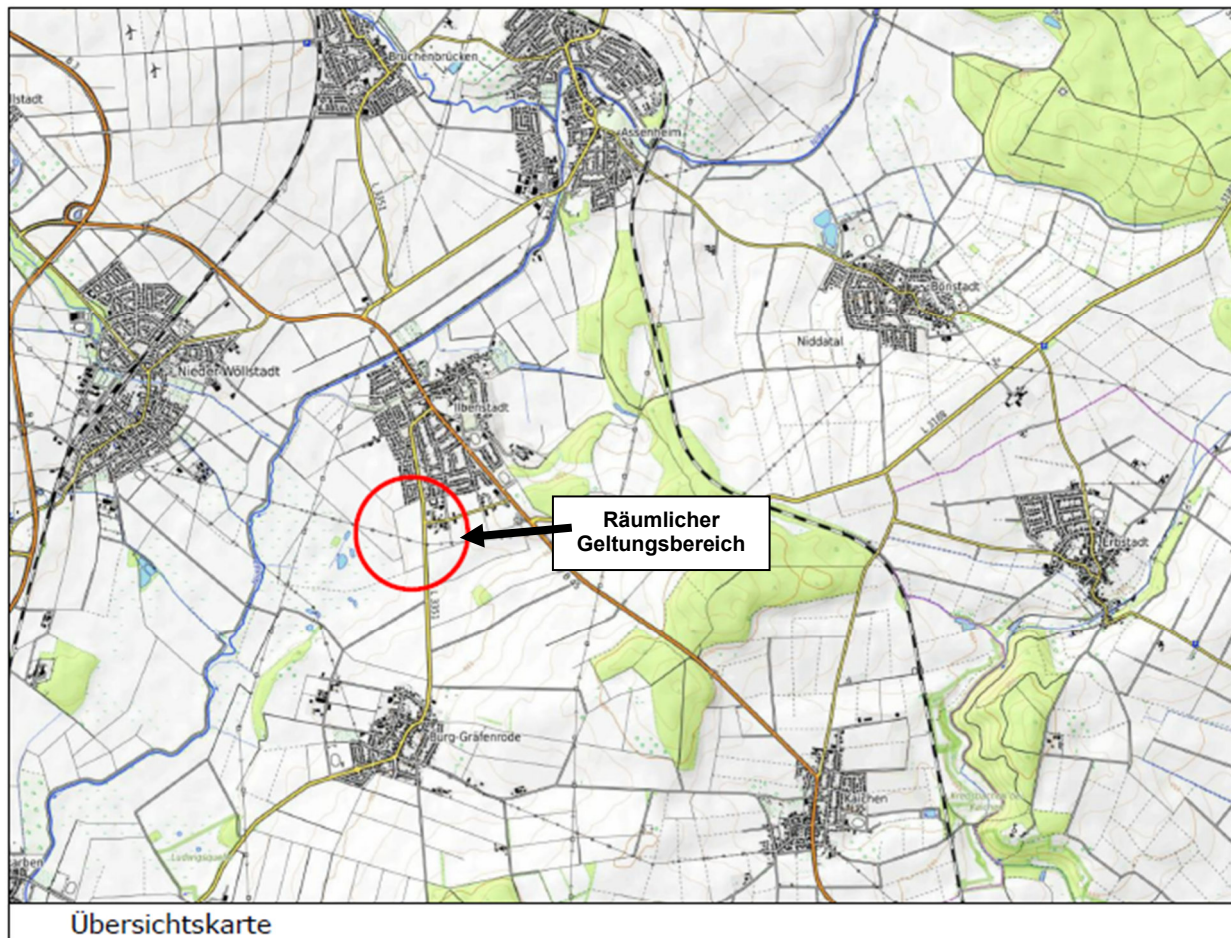


Textliche Festsetzungen

Planstand: 20.05.2026: Entwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH max./ OK Attika max.	FH max./ OKGeb. max.
1	WA	0,4	0,8	II	ED	a	7,00 m	11,00 m
2	WA	0,4	1,0	III	E	a	9,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	0,8	II	H	a	7,00 m	11,00 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans I 9 „Am Schinderweg“ 1. Änderung ersetzt.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken bzw. Erschließungsmöglichkeiten durch mehrere Verkehrsflächen ist der untere Bezugspunkt von der am tiefsten gelegene Verkehrsfläche zu wählen. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (OK_{Geb.} bzw. Firsthöhe).

2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die maximale Traufhöhe wird auf 7 (WA 1 + 3) bzw. 9 m (WA 2) über dem angegebenen Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und i. S. der Festsetzung A 11.3. dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die maximale Grundflächenzahl für (Reihen-)Mittelhäuser bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl

2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche von Garagengeschossen (Tiefgaragen) nicht auf die GFZ anzurechnen.

2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihemittelhäuser bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise a1 (WA 1 und 2): Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

3.2 Abweichende Bauweise a2 (WA 3): Die Gebäude sind als Hausgruppen (Kettenhäuser) zu errichten.
Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einer eingeschossigen Garage bestehen. Die Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Skizze möglicher Gebäudetypologien:



4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 3), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhauseinheit) 5,0 m nicht unterschreiten und 12,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 1), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 350 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 760 m² und bei Doppelhaushälften 350 m² nicht überschreiten.
- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzel- und Doppelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.
Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Wegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – wie z. B. Gartenhütten, Fahrradabstellplätze, Gewächshäuser, Mülltonnenunterstände oder ähnliche Einrichtungen – sind zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen, diesem untergeordnet sind und sich in die Eigenart des Baugebiets einfügen.

Großvolumige Nebenanlagen (insbesondere freistehende Gerätehäuser oder Gartenlauben) dürfen eine Grundfläche von maximal 12 m² und eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten.

Diese Flächenbegrenzung gilt je Gebäudeeinheit, das heißt:

- bei Einzelhäusern je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte,
- bei Hausgruppen je abgeschlossener Gebäudeeinheit.

Diese Festsetzung gilt **nicht** im Teilbaugebiet Nr. 2, in dem Geschosswohnungsbau zulässig ist.

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässt (WA 1 und 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

- 9.1 Grünfläche Parkanlage: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise, Schotterrasen oder mit seitlicher Niederschlagsversickerung sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Die versiegelte Fläche in der Parkanlage darf insgesamt max. 10 % der Gesamtfläche betragen.
Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens fünfmal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E1, E2 und E3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z. B. Spiel- und Sportanlagen, Spielflächen, Bänke sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 6 Laubbäume und 10 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Aufschütten der Grundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche (z. B. Oberkante Bordstein Straße/Gehweg) zulässig.

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

- 11.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- 11.2 Grundstücksfreifläche: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind als Gehölzflächen herzustellen. Diese sind mit standortgerechten Bäumen und Sträucher (Artenliste E1-3) zu bepflanzen.
Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Baum (Artenliste E1) sowie 10 Sträucher (Artenliste E2 und E3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die nach Absatz 2 zu pflanzende Bäume und Sträucher können auf die nach Absatz 1 herzustellenden Gehölzfläche angerechnet werden. Zudem kann die Anrechnung der im Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzung auf dem Grundstück erfolgen.

Abgängige Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Festsetzung gilt auch für die als private Grünflächen festgesetzten Flächen.
- 11.3 Dachbegrünung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.
- 11.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

- 11.5 **Außenbeleuchtung (privat und öffentlich):** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für alle Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiß) und vollständig gekapselte, nach unten abstrahlende Leuchtgehäuse zu verwenden.
Lichtemissionen in Richtung der angrenzenden freien Landschaft sowie insbesondere in Richtung des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) 5519-401 „Wetterau“ sind unzulässig.
Für die öffentliche Straßenbeleuchtung gelten dieselben Anforderungen, sofern dies unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglich ist.
- 11.6 **Begrünung von baulichen Anlagen:** Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 11.7 **Erdwall unter westlicher Hecke:**
Die westliche Fläche der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vor dem Bepflanzen durch Aufschüttung als ein 1,5 m hoher Erdwall anzulegen.
- 11.8 **Wegerückbau:**
Die landwirtschaftlich genutzten Wege im Bereich der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft sind Rückzubauen und vor der Ansaat eine Tiefenlockerung ohne Veränderung der bestehenden Bodenhorizonte vorzunehmen.
- 11.9 **Anlage einer Blühbrache**
Die westlich der geplanten Hecken liegenden Ackerflächen und Feldwegen sind als mehrjährige Blühbrache anzulegen. Zunächst ist die Fläche als Schwarzbrache herzustellen und für eine Einsaat mit einer geeigneten, regiozertifizierten Saatgutmischung vorzubereiten (feinkrümelige Kubatur). Im Bereich der Wege die zurückgebaut werden ist sicherzustellen, dass der Oberboden die entsprechenden Voraussetzungen zur Ansaat erfüllt. Die dafür notwendige Flächenbearbeitung muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein. Die Aussaat muss dann zwischen April und Ende Mai erfolgen. Hierbei ist eine mehrjährige blütenreiche Saatgutmischung aus Wildblumen und Kulturpflanzen zu verwenden, welche eine Wuchshöhe von mind. 1 m erreicht.
Das Saatgut darf dabei nur auf dem Boden abgelegt werden und die Fläche ist anschließend zu walzen. Der Saatgutbedarf liegt bei 10 kg/ha.

Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Das Aufstellen von Bienenstöcken auf der Fläche ist zulässig.
- 11.10 **Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**
Die Flächen zur für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen, sofern kein Dauerstau besteht. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen wären mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut wäre abzutransportieren.

Auf der Fläche sind mindestens 5 heimische Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume die erhalten werden, können zur Anrechnung gebracht werden.

13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 2,2 m über Straßenoberkante zu errichten. (vgl. Planzeichnung)

13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Passiver Schallschutz zum Schutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: In den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle vorzunehmen. In ihr sind die Lärmpegelbereiche den erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßen gegenübergestellt, unterteilt nach Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen:

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche bewertet Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109-2:2018-01

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart	
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Abbildung 1: Lärmpegelbereiche nachts gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01, Immissionshöhe EG unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls



Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nachts gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01, Immissionshöhe 2. OG unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls (auch für 1. OG anzuwenden)

Auf einen Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen kann in den Lärmpegelbereichen I und II verzichtet werden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind ab einem Lärmpegelbereich III aus Gründen des Schallschutzes mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen. Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Für die von der L 3351 abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um eine Stufe, bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um zwei Stufen gemindert werden.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung wird für die beiden östlich gelegenen Baufenster direkt an der L 3351 empfohlen, bei der Anordnung von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen (Balkone, Logien etc.) die zur L 3351 ausgerichteten Fassaden (Ostfassaden)

auszuschließen. Insofern an den Ostfassaden Außenwohnbereiche geplant werden, ist zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche eine Verglasung mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. $R'w \geq 17$ dB betragen.

Öffnungsklausel:

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Das schalltechnische Gutachten Nr. T 6755 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 21.04.2026 und die DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Niddatal eingesehen werden.

14 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

14.1 Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Für Straßenbäume ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $> 6 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

14.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

14.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier:

Freiwachsende Hecke am Ortsrand: Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten E1 und E2. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzen Fläche beträgt 65 %, der Bäume 25 %. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m^2 , 1 Strauch / 4 m^2 .

15 Zuordnungsfestsetzung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dementsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 36 % und den privaten Bauflächen zu 64 % zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + 3) geneigte Dächer (GD) (hier: Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD)) mit einer Dachneigung von $30^\circ - 45^\circ$.

Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. auch Ziffer A 11.3). Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

1.4 Fassaden

Für die Hauptbaukörper sind als Fassadenfarben grelle Farben oder Signalweiß unzulässig.

1.5 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Straßenseitig orientierte Einfriedungen (Vorderbereich):

Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m. Darüber hinaus sind mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m (einschließlich Sockel) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung der Einfriedung zulässig. Die Ausbildung muss gestalterisch in das Orts- und Straßenbild integriert sein.

Rückwärtiger Bereich (Gartenseiten, seitliche Grundstücksgrenzen hinter der Bauflucht):

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen mit einer Bodenfreiheit von **mindestens 10 cm** zur Ermöglichung der Durchlässigkeit für bodengebundene Tiere. Die Begrünung dieser Einfriedungen mit heimischen Laubsträuchern wird empfohlen. Massive Sockel oder Mauern sind in diesem Bereich unzulässig.

2.2

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig (gemessen ab OK_{FFB EG}).

- 2.3 Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste E4 be-
rankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine An-
wendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Ge-
bäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu
begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht
abzuschirmen.

4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterra-
sen oder Pflaster zu befestigen.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Ab-
grabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der
Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbar-
grundstücken nicht beeinträchtigt werden.

6 Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen sowie Anlagen zur Wärmeversorgung

Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zuläs-
sig. Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

**C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i. V. m. § 55
Abs. 2 HWG)**

Sämtliches Niederschlagswasser von abflusswirksamen Flächen ist zu sammeln und ge-
drosselt abzugeben. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation
ist nicht zulässig. Die Ermittlung des notwendigen Retentionsvolumens ergibt sich aus den
Berechnungsformeln der DIN 1986-100. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und
den Stadtwerken Niddatal zur Genehmigung vorzulegen. Soll das Niederschlagswasser als
Brauchwasser genutzt werden, ist das gewünschte Nutzvolumen (z. B. im Dauerstau) zu-
sätzlich zum Retentionsvolumen vorzuhalten.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeit-
punkt der Entscheidung über den Bauantrag wirksame Fassung.

2 Vorgartensatzung

Auf die Vorgartensatzung der Stadt Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeit-
punkt der Entscheidung über den Bauantrag wirksame Fassung.

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmal-
schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Oberbodens tiefgründig zu lockern.

6 Nachsorgender Bodenschutz

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, 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.

7 Baufreihaltezone

Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

8 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,

- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planung ergibt sich folgende Vermeidungsmaßnahme:

V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Darüber hinaus ist die erweiterte Bauzeitenbeschränkung für Baumaßnahmen (V 02) zu beachten. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

V 02 Bauzeitenbeschränkung Wohngebiet

Die Baumaßnahmen müssen, um Störungen zu vermeiden, außerhalb der Hauptrastzeit der Vögel durchgeführt werden, dürfen also nicht vom 15.03.-30.04 und vom 01.08.-30.09. eines Jahres stattfinden.

V 03 Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

Um die Gefahr von Glaskollisionen an den Neubauten zu verringern sind §37 des HeNatG und die Grundsätze der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler et al. 2022 zu implementieren. Für Vögel problematische Glasflächen sollten, wenn baulich möglich, vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so sind die entsprechenden Glasflächen wirksam zu markieren. Auch die Hinweise zur Reduktion von Beeinträchtigungen durch künstliche Beleuchtung sind anzuwenden (s. auch LAG VSW 2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“).

V 04 Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für alle Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiß) und vollständig gekapselte, nach unten abstrahlende Leuchtgehäuse zu verwenden. Lichtemissionen in Richtung der angrenzenden freien Landschaft sowie insbesondere in Richtung des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) 5519-401 „Wetterau“ sind unzulässig. Für die öffentliche Straßenbeleuchtung gelten dieselben Anforderungen, sofern dies unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglich ist.

E) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

1.1 Großkronige Bäume (siehe B-plan Signatur großes Baumsymbol):

Acer platanoides	- Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn*
Alnus spaethii	- Purpur-Erle
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Corylus colurna	- Baumhasel

Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche*
Quercus robur	- Stieleiche*
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde*
Tilia cordata	- Winterlinde*
Tilia tomentosa	- Silberlinde

1.2 Kleinkronige Bäume (siehe B-plan Signatur mittleres Baumsymbol):

Acer campestre	- Feldahorn*
Fraxinus ornus	- Blumenesche,
Crataegus spec.	- Weißdorn*

Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume*
Prunus x schmitti	-Spiegelrindenkir sche
Sorbus aucuparia	- Eberesche*
Sorbus aria	- Mehlbeere*

Malus div. spec.	- Apfel*, Zierapfel
Pyrus calleryana	- Chinesische Birne

1.3 Schmalkronige Bäume (siehe B-plan Signatur kleines Baumsymbol):

Acer campestre 'Elegant'	- Feldahorn*
Acer platanoides 'Columnare'	- Spitzahorn*

*einheimische Arten

Carpinus betulus 'Lucas'	- Hainbuche*
Liquidambar 'Slender Silhouette'	-Amberbaum

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Hechtrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 Blütensträucher: Pflanzqualität Topfballen, 2 x v., 60-100 m

Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Berberis julianae	- Berberitze	Spiraea div. spec.	- Spiere
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Syringa div. spec.	- Flieder
Forsythia div. spec.	- Forsythie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Ribes aureum	- Goldjohannisbeere	Viburnum div. spec.	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen, 2 x v., 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

Bei der Anpflanzung sind die Vorschriften des „Hessisches Nachbarrechtsgesetz“ vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417) im elften Abschnitt „Grenzabstände für Pflanzen“ zu berücksichtigen.

F) Empfehlungen

1 **Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben**

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

2 **Immissionsschutz**

Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmemissionen durch Luftwärmepumpen wird empfohlen z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.