Planzeichnung

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$
1	WA	0,4	0,7	II	ED	o	6,5 m	11,0 m

Zeichenerklärung

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- FHmax. — maximale Firsthöhe
- THmax. — maximale Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Parkplatz
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, max. Breite 3m

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Wohnferne Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche für den Parkplatz

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4 — Flurnummer
- 457 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch" 1 Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Auloch" von 1969 ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.2 Die Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss (OKGeb.).

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

2.1.3 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)

Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Geschossflächenzahl

Die Fläche von Garagengeschossen (Tiefgaragen) ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

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

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

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

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

4.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60% des Vorgartenbereichs überdecken.

4.3 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen sowie eine Einliegerwohnung zulässig.

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

6.1 Private Grünflächen

Wohnungsferne Hausgärten: Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 100m². Ab einer Gartengrundstücksgröße von 150m² ist je Garten bzw. je 150m² eines Gartens eine freistehende Gerätehütte oder eine freistehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 30m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig. Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren (z.B. Hühnerställe, Volieren, Taubenhäuser) sind unzulässig.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten E 1 bis 3 zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

7.3 Tiefgaragenbegrünung: Die Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

7.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Licht-farbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

7.6 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

7.7 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mehrreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der unten genannten Artenlisten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigem Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m². Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

7.8 Artenschutz: Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Kompensation (K)

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. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 Kontrolle bei Baumfällungen und Gebäudeabrissen bzw. Sanierungen
Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Witterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Ebenso sind Nebengebäude oder Scheunen, welche abgerissen oder für Wohnzwecke saniert werden sollen, auf Besatz durch Fledermäuse und Gebäudebrüter zu überprüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder Vogelbruten ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

V 03 Schutz von Baumbestand
Um eine Beeinträchtigung der nahen Baumbestände oder der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu vermeiden, sind sie während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

V 04 Umweltbaubegleitung
Die Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB unaufgefordert vorzulegen (vgl. V01, V02 und V 03 sowie K 01).

K 01 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren
Werden bei der Baumhöhlenkontrolle vor einer notwendigen Baumfällung geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Baumhöhle sind zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.
Diese Kompensationsmaßnahme ist auch für Gebäudequartiere anzuwenden (s. V 02).

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, -neigung und -eindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) auszubilden. Die Neigung der Hauptdachflächen soll 30° nicht unter- und 40° nicht überschreiten. Nebengebäude dürfen auch als Pult- bzw. flach geneigtes Dach ausgeführt werden. Flach geneigte (< 15°) und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Es ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. zulässig.
Flachdächer bei Anbauten, Nebengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen.
Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

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 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig.
Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

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

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

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von 1,10 m im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

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

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

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

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

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

1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Siedlungsreste der späten Bronzezeit und des Mittelalters bekannt. Eine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung wird seitens der Denkmalschutzbehörden nicht als erforderlich erachtet, wenn folgende Maßgaben berücksichtigt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber, mittelalterliche Siedlungsspuren wie Mauerreste oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah 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).

3.2 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).

4 Artenschutz

Empfohlene Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes

E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von 1.600 - 2.400 Kelvin, maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) und Leuchten in insektenfreundlicher Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

E 02 Regionales Saatgut
Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

5 Bodenschutz

5.1 Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

VB 01 Vermeidung von Bodenschäden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).

VB 02 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

VB 03 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

VB 04 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist in strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

VB 05 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 01).

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.
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.

7 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. von § 78b WHG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

E) Artenauswahl

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

Acer campestre	- Feldahorn	Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Corylus colurna	- Baumhasel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus ornus	- Blumenesche,	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

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	Parteneocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	11.05.2022
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.05.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	13.01.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom	23.01.2023
bis einschließlich	24.02.2023
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.11.2023
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom	04.12.2023
bis einschließlich	12.01.2024
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	29.04.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in den *Niddataler Nachrichten*.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

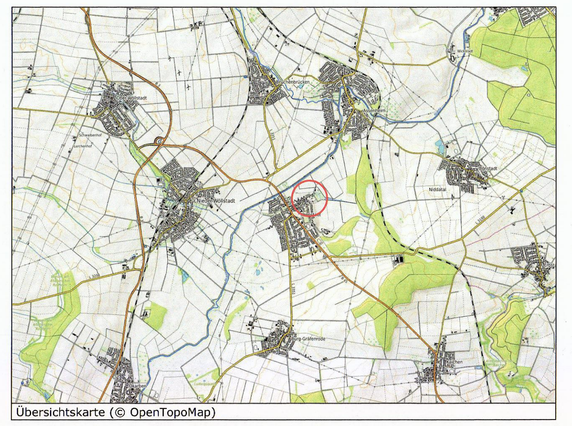
Niddatal, den 02.05.2024 — Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.05.2024

Niddatal, den 13.05.2024 — Bürgermeister

Stadt Niddatal
Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan Nr. I3
"Im Auloch"
1. Änderung und Erweiterung



Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

Satzung	Stand:	15.12.2022 25.10.2023 20.03.2024
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Frank / Leinweber
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan.ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com