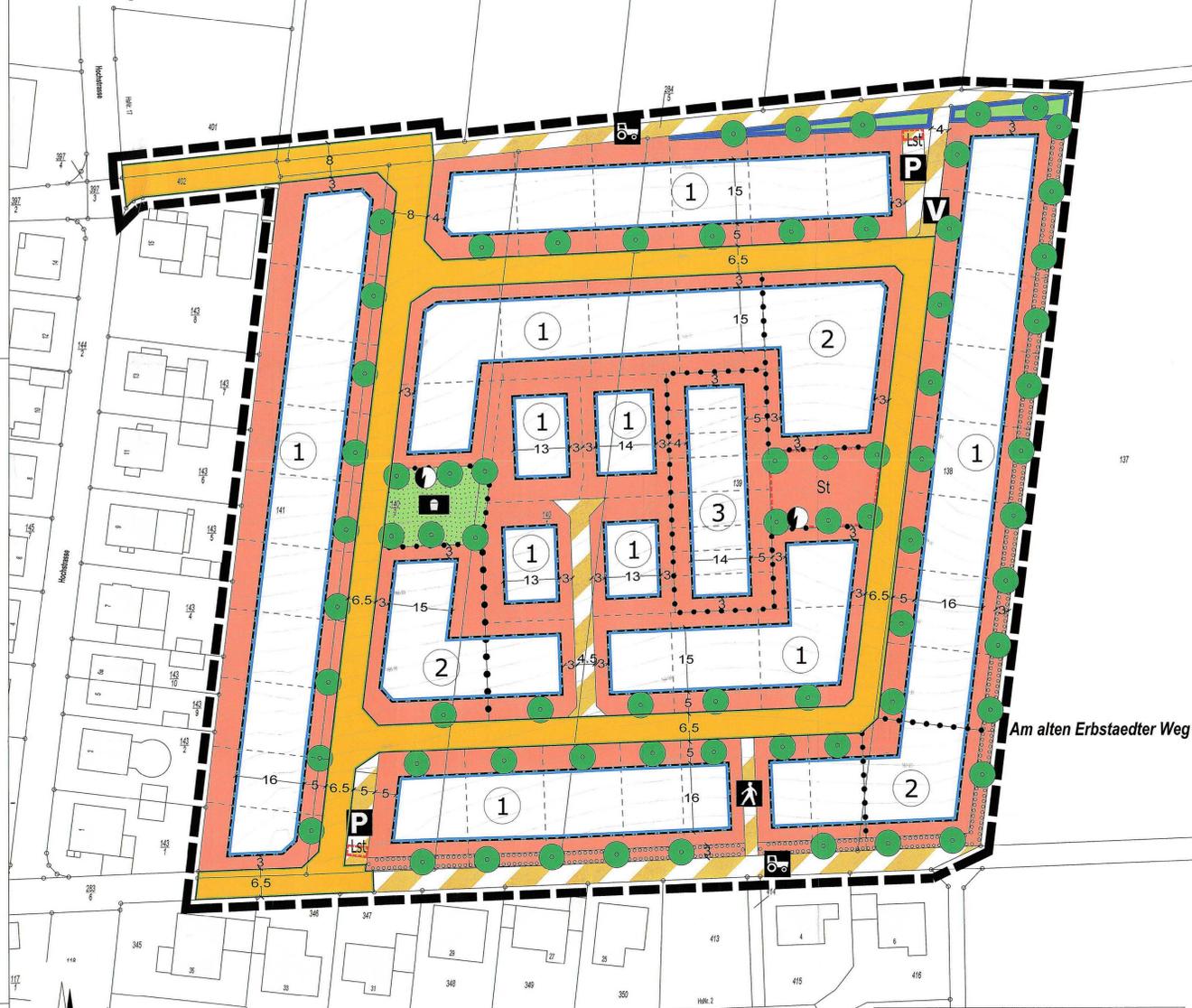


Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Planziachverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.10.1990 (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 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 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 BauNVO 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 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
Gartenbausträucher und Tankstellen sind unzulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
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 Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. 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 (vgl. OKGeb. bzw. Firshöhe).
2.1.3 Die maximale zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußeren 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 (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 die mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechende vor der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgedeckt werden.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind (Teil-) Garageschosse 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 unterteilt wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und i.S. der Festsetzung A.12.4 dauerhaft maximal begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.
2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser (WA 1) bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.
2.4 Geschossflächenzahl
2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.
2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 3) ist die abweichende Bauweise zulässig; Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.
4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 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 Gebäudertiefe bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargebäude hineinreichen.
4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden.
5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 3), darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten.
5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhäusern 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 750 m² und bei Doppelhäusern 345 m² nicht überschreiten.
5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Grundgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzel-/Doppelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.
6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
6.1 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.
6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60% des Vorgartensbereichs überdecken.
6.3 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.
7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenlitten, Fahrradständer etc.) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 12 m³ je Gebäudeeinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
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 ein Wohnungszulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbaue und somit mehr Wohnungen vorgesehen.
9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
9.1 Öffentliche Grünflächen
Grünfläche mit Spiel-/Bolzplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel-/Bolzplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht unterschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 6 Laubbäume und 20 freie wachsende Sträucher oder, dem Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu betrieblen. Die Fläche ist in Unterweisung der Rekoagostaut ein Extensivrasen zu entwickeln.
9.2 Öffentliche Grünflächen
Grünfläche mit Spiel-/Bolzplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel-/Bolzplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht unterschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 6 Laubbäume und 20 freie wachsende Sträucher oder, dem Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu betrieblen. Die Fläche ist in Unterweisung der Rekoagostaut ein Extensivrasen zu entwickeln.
10 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauNVO)
Grabenmulde (Rückhaltefläche Niederschlagswasser)
Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine max. 2 m breite verteilte naturnah gestaltete Mulde zur Sammlung des anfallenden Regenwassers anzulegen. Die Mulde ist mit typischer Erde zu verfüllen. Die Seemischung sollte dabei zu 30 % aus Kräutern und 70 % aus Gräsern bestehen. Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wichtigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO)
Das Aufschütten der Grundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)
12.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weinige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
12.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 + 100m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. Artenliste E. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
12.3 Dachbegrünung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports entsen zu begrünen. Die Aufbauart kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.
12.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdbedeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
12.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (Wärmelicht) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
12.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E 4 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 Fläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Klettergitter gilt eine Planze pro 2,0 m Wandlänge.
12.7 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergeräten oder -schüttungen aus einheimischen und standortgerechten Blüten und Sträuchern gemäß der Artenlisten E 1-3 angelegt werden. Der Pflanzanteil der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in die Pflanzung zu integrieren. Mindestens 80 % der Fläche ist insgesamt zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m². Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzen Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.
12.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauNVO)
14.1 Anpflanzung standortgerechter, stadtkonformer Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Für Strauchbäume ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
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. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigung und Entwicklungsphase der natur-schutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabes „überbaubare Fläche“ den baulichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 27 % und den privaten Bauflächen zu 73 % 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
1.1.1 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) Satteldächer (SD) und gegenüberliegende Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 30° - 45°. 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 Farben Rot, Braun und Anthrazit.
Fachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. auch Ziffer A.12.3). Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Blechdecker und zur Begrünung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revierwege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
1.3 Dachaufbauten
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dachschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Gebäudewand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dachschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Traufbreite, gemessen an der Gebäudemulde, betragen. Die Dächer von Dachaufbauten bzw. die Oberseite von Dachflächenfenstern müssen mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
1.4 Fassaden
Für die Hauptkörper sind als Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an z. B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalfrot, RAL-Farbe Nr. 2008 Signalfrot, RAL-Farbe Nr. 5005 Signallila unzulässig.
1.5 Staffelfgeschosse
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Staffelfgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.
1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhaushälften sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünzte Stablieder- oder Maschen- drahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (inklusive Mauer) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.
2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Doppelhäuser 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.
3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen, bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterkäfige gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern.
4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)
Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkanarsteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.
5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)
Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahme sind Abgrabungen 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 Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.
7 Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen
7.1 Parabolantennen für den Satellitennutzungskampfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
7.2 Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)
Sämtliches Niederschlagswasser von abflusswirksamen Flächen ist zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Ermittlung der notwendigen Retentionsvolumens ergibt sich aus den Berechnungsergebnissen 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 Dauerzustand) zusätzlich zum Retentionsvolumen vorzuzahlen.
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
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

Katasteramtliche Darstellungen



Table with columns: Flur-Nr., Baugebiet, GRZ, GFZ, Z, Haustyp, Bauweise, Tlmax./OKAtsika max., Pflanzmax./OKGeb. max. It lists details for plots 1, 2, and 3.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bis § 16 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
Sonstige Planzeichen
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 BauNVO)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

3 Wertung 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 dem wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 HWG).
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 Anforderungen an den Bodenschutz
4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
Für Ausbau, Trennung und Zwiischenlagerung von Bodennaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungsrichtung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Aufbau (und späteren Einbau) von Bodennaterial zu achten. Oberböden ist getrennt von Unterböden auszubauen und zu verorten, wobei ein Anbau und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Die Umlagerungsrichtung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte (Wassersaureit beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfällt) Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.
§ 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Versauerung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenausbau ist im Maßbereich ebenfalls zu empfehlen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) trocken zu lockern.
Um Bodenersoner nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freilegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenoberfläche 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.
4.2 Vermeidung von Stoffeinträgen
Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt - z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe - oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden und das Grundwasser gelangen können.
4.3 Bodenkundliche Baubegeleitung
Um Konflikte bezüglich des Bodenschutzes rechtzeitig zu erkennen, ist bereits ab der Planungsphase eine Bodenkundliche Baubegeleitung einzusetzen. Diese muss die erforderliche Sachkunde aufweisen um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.
5 Altlasten und Bodenveränderungen
Bei alten Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben 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.
6 Artenschutz
6.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:
Maßnahmen zur Vermeidung
V 01 Baustellenbeschränkung
Notwendige Rückschnitte-, Fall- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Bruttzeil, 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 Baubegeleitung abzusichern.
6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität
Folgende artenschutzliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhezstätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:
M 01 Anlage von Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzönose; insbesondere zur Förderung der Feldlerche.
Das Konzept sieht die Anlage einer Blühfläche in Kombination mit Schwarzbrotzuchtreifen auf dem Flurstück 163 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen vor. Auf dem Flurstück befindliche Gehölze sind zu erhalten und jährlich zurückzuschneiden. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze sind 3 - 5 Meter breiter Schwarzbrotzuchtreifen anzulegen. Der aufkommende Pflanzenbewuchs ist dort ca. alle vier Wochen zu entfernen. Die Bearbeitung der Maßnahmen erfolgt jedoch unter Berücksichtigung der Brutzeit, somit die Bearbeitung der Flächen im Zeitraum von Ende März bis Ende Mai aussetzen (Ausnahme Erntesaat bei Blühfläche). Vor der Ansaat der Blühfläche muss der Boden entsprechend bearbeitet werden. Die Ansaat erfolgt bis spätestens Ende April. Zur Intensivsaat und weiterer Einsaaten ist eine Saatgutmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen, zertierter Herkunft zu verwenden. Im 1. Jahr nach der Aussaat erfolgt eine abschnittsweise Pflege des Blühstreifens. Pflegeschnitte erfolgen abtensierend in der Regel auf 50 % der Fläche. Ein erster Schnitt wird auf Flächen mit hoher Biomasseproduktion im ausgehenden Winter und bis spätestens Mitte März häufig durchgeführt. Das gesamte Mahdgut ist randlich zu lagern und ab Mitte März abzuräumen. Im 2. Jahr erfolgt der Schnitt häufiger und wird verbindlich im ausgehenden Winter bis spätestens Mitte März. Die Blühfläche ist alle vier Jahre umzubringen und neu einzusäen. Eine Beweidung, sowie Düngemittel- und Pestizidinsatz ist auf dem gesamten Flurstück zu unterlassen. Zusätzlich ist die Anlage von Felderchenfenstern als ergänzende Maßnahme umzusetzen. Diese werden auf den Flurstücken 132 bis 137 und 159 bis 161, 162/1 und 162/2 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen angelegt. Auf diesen Flächen sind bei Einsatz mind. 20 Felderchenfenster von jeweils 20 m² durch Stülssand der Aussaatmaschine während der Saatbestellung des Ackers anzulegen. Es ist ein Mindestabstand von 25-50 m zum Ackerland und von 2 m zur Hackfrucht einzulhalten. Zudem sind die Fenster in mindestens 50 m Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäumen) und 100 m Abstand zu Baumreihen / Gehäusen anzulegen. Der Anbau von Fackelpflanzen auf den Flächen ist nicht zulässig. Die Maßnahme ist durch Pflegeverträge mit den Bewirtschaftern zu sichern. Als haltendes Flurstück ist das Flurstück 132 der Flur 6 vorzusehen.
Für die Artenschutzmaßnahme ist ein dreijähriges Felderchenmonitoring durchzuführen, zu dem der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde jährlich ein Ergebnisbericht vorzulegen ist.

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.05.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ertsblich bekanntgemacht am 20.05.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ertsblich bekanntgemacht am 20.05.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 01.07.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ertsblich gemacht am 14.04.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.05.2023
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.07.2023

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 (Hessen), den 20.07.2023
Ulrich
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ertsbliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 27.10.2023
Niddatal (Hessen), den 09.11.2023
Ulrich
Bürgermeister

Bei alten Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben 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.

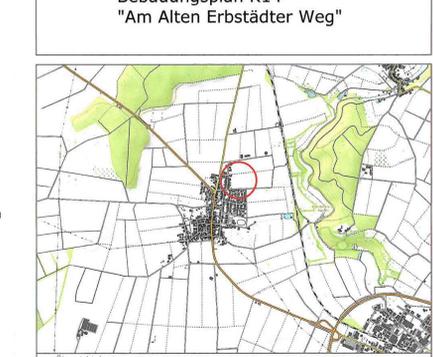
6.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

Maßnahmen zur Vermeidung
V 01 Baustellenbeschränkung
Notwendige Rückschnitte-, Fall- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Bruttzeil, 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 Baubegeleitung abzusichern.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität
Folgende artenschutzliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhezstätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

M 01 Anlage von Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzönose; insbesondere zur Förderung der Feldlerche.
Das Konzept sieht die Anlage einer Blühfläche in Kombination mit Schwarzbrotzuchtreifen auf dem Flurstück 163 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen vor. Auf dem Flurstück befindliche Gehölze sind zu erhalten und jährlich zurückzuschneiden. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze sind 3 - 5 Meter breiter Schwarzbrotzuchtreifen anzulegen. Der aufkommende Pflanzenbewuchs ist dort ca. alle vier Wochen zu entfernen. Die Bearbeitung der Maßnahmen erfolgt jedoch unter Berücksichtigung der Brutzeit, somit die Bearbeitung der Flächen im Zeitraum von Ende März bis Ende Mai aussetzen (Ausnahme Erntesaat bei Blühfläche). Vor der Ansaat der Blühfläche muss der Boden entsprechend bearbeitet werden. Die Ansaat erfolgt bis spätestens Ende April. Zur Intensivsaat und weiterer Einsaaten ist eine Saatgutmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen, zertierter Herkunft zu verwenden. Im 1. Jahr nach der Aussaat erfolgt eine abschnittsweise Pflege des Blühstreifens. Pflegeschnitte erfolgen abtensierend in der Regel auf 50 % der Fläche. Ein erster Schnitt wird auf Flächen mit hoher Biomasseproduktion im ausgehenden Winter und bis spätestens Mitte März häufig durchgeführt. Das gesamte Mahdgut ist randlich zu lagern und ab Mitte März abzuräumen. Im 2. Jahr erfolgt der Schnitt häufiger und wird verbindlich im ausgehenden Winter bis spätestens Mitte März. Die Blühfläche ist alle vier Jahre umzubringen und neu einzusäen. Eine Beweidung, sowie Düngemittel- und Pestizidinsatz ist auf dem gesamten Flurstück zu unterlassen. Zusätzlich ist die Anlage von Felderchenfenstern als ergänzende Maßnahme umzusetzen. Diese werden auf den Flurstücken 132 bis 137 und 159 bis 161, 162/1 und 162/2 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen angelegt. Auf diesen Flächen sind bei Einsatz mind. 20 Felderchenfenster von jeweils 20 m² durch Stülssand der Aussaatmaschine während der Saatbestellung des Ackers anzulegen. Es ist ein Mindestabstand von 25-50 m zum Ackerland und von 2 m zur Hackfrucht einzulhalten. Zudem sind die Fenster in mindestens 50 m Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäumen) und 100 m Abstand zu Baumreihen / Gehäusen anzulegen. Der Anbau von Fackelpflanzen auf den Flächen ist nicht zulässig. Die Maßnahme ist durch Pflegeverträge mit den Bewirtschaftern zu sichern. Als haltendes Flurstück ist das Flurstück 132 der Flur 6 vorzusehen.
Für die Artenschutzmaßnahme ist ein dreijähriges Felderchenmonitoring durchzuführen, zu dem der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde jährlich ein Ergebnisbericht vorzulegen ist.

Stadt Niddatal (Hessen)
Stadtteil Kaichen
Bebauungsplan K14
"Am Alten Erbstädter Weg"



Stand: 03.11.2021 29.03.2023
01.12.2022 29.06.2023
Bearbeitet: E.Schade
CAD: U.Han
Maßstab: 1 : 500

Verfasser: PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbaurechtlerin und Stadtplanerin, AKH
Alle Bauverfahren: Leihgeräten Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 834-0 / Fax 0641 / 87 73 834-9 / info@plan-es.com