



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. BS 3.4
„Die Kurstraße“, 4. Änderung**

Textfestsetzungen
- Vorentwurf -

21. September 2022

Im Auftrag von:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

1. Nutzungsschablone

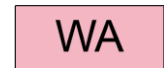
- 1.1 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Zahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3)
3. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1)
4. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2)
5. - 6. Bauweise (s. Ziff. A. 4.)
7. Maximale Außenwandhöhe (s. Ziff. A. 3.4.1)

| | | | |
|---|-----------------------------|---|---------|
| 1 | WA ₆ | 2 | II |
| 3 | 0,4 | 4 | 0,8 |
| 5 | ○ | 6 | △ ED |
| 7 | AH _{max} = 13,00 m | | |

2. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. 1.1.1)

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)



2.1.1 Im WA₁ und WA₂ sind zulässig:

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

Im WA₁ und WA₂ können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen

Im WA₁ und WA₂ sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2.1.2 Im WA₃ bis WA₆ sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im WA₃ bis WA₆ können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Im WA₃ bis WA₆ sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20, 21a BauNVO)

3.1 Grundfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA₁ bis WA₆)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. 1.1.3) zulässig.

3.2 Geschossfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA₁ bis WA₆)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossfläche (s. Ziff. 1.1.4) zulässig.

3.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen, die nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, unberücksichtigt.

3.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. 1.1.2) zulässig.

3.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

3.4.1 Innerhalb der Baufelder ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) Außenwandhöhe als Maximalhöhe (AH_{max}) zulässig (s. Ziff. A. 1.1.7).

Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand gemessen vom Höhenbezugspunkt (s. Ziff. A. 3.4.3).

3.4.2 Im WA_1 , WA_2 , WA_4 und WA_5 darf die festgesetzte AH_{max} durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden (vgl. Ziff. B. 3.).

Im WA_3 und WA_6 darf die festgesetzte AH_{max} durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 1,5 m überschritten werden (vgl. Ziff. B. 3.).

3.4.3 Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

4. Bauweise (s. Ziff. 1.1.5 – 1.1.6)

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

4.1 Innerhalb der Baugrenzen gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte Bauweise.

4.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig.

4.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_3 und WA_6 sind gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und sind durch Planeintrag festgesetzt.



5.2 An die straßenseitige Baulinie im WA_3 muss je Baugrundstück auf einer Länge von mindestens 5 m mit dem jeweiligen Gebäude angebaut werden.

An die straßenseitige Baulinie im WA_6 muss je Baugrundstück auf einer Länge von mindestens 8 m mit dem jeweiligen Gebäude angebaut werden.

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

6. Nebenanlagen und Stellplätze

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

6.1 Nebenanlagen

6.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 , WA_2 , WA_4 , WA_5 und WA_6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen zulässig.

6.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA_3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für die Erzeugung von erneuerbarer Energie sowie Nebenanlagen gem. Ziff. A. 6.1.3, im WA_3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstückefläche zugelassen werden.

6.1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze, nur Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zulässig (s. Ziff. B. 4.2).

6.2 Stellplätze

6.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 , WA_2 und WA_6 sind oberirdische Stellplätze, innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen zulässig.



6.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_3 , WA_4 und WA_5 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen



7.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Parkplätze zulässig.

8. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Baugrundstück zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

9. Öffentliche Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



9.1 Für die als **GV** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt.

Eine Nutzung als Fußwegeverbindung in den Kurpark ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege darf 25 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

9.2 Für die als **GM** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche“ festgesetzt.

Eine Nutzung als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche ist zulässig. Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Fallschutzflächen darf 35 % der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenhaushalt

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

10.2 Dachbegrünung

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

Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 12 cm aufweisen. Bei Dachflächen von Nebenanlagen muss die Substratschicht eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachterrassen, Dachöffnungen und technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen (s. Ziff. B. 3.).

10.3 Artenschutz

Die Bestandsgebäude bieten Strukturen, die sich als Tagesquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel eignen. Da diese nicht erhalten werden können muss ein funktionaler Ausgleich durch entsprechende künstliche Strukturen (Fledermauskästen und Nisthilfen) bereitgestellt werden.

Als Ersatz für den Verlust des Lebensraumes sind innerhalb des Baugrundstückes fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse, sowie die vorhandenen intakten Nistkästen an zu fallenden Bäumen, an geeigneten Baumbeständen oder Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Sollte stehendes Totholz (potentielles Überwinterungsquartier) nicht erhalten werden können, ist ein Fledermaus-Winterschlafstein an einem geeigneten Gebäude als Ersatz anzubringen.

10.4 Schutz von Insekten

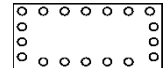
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert.

10.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 3 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden.

11. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



11.1 Für die als **GR** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt.

Es ist eine Baumreihe aus mindestens drei Hochstämmen mit einem Stammumfang min. 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. Zur Artenauswahl vgl. die Artenverwendungsliste gemäß Ziffer 2.

11.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

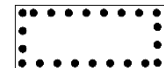
20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

11.3 Hausgärten

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

12. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



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

Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen oder Gehölzen kommen, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

- L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
- $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä..}$$

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01],
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

| Spalte | 1 | 2 |
|---|------------------|--|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | >80 ^a |
| ^a für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen | | |

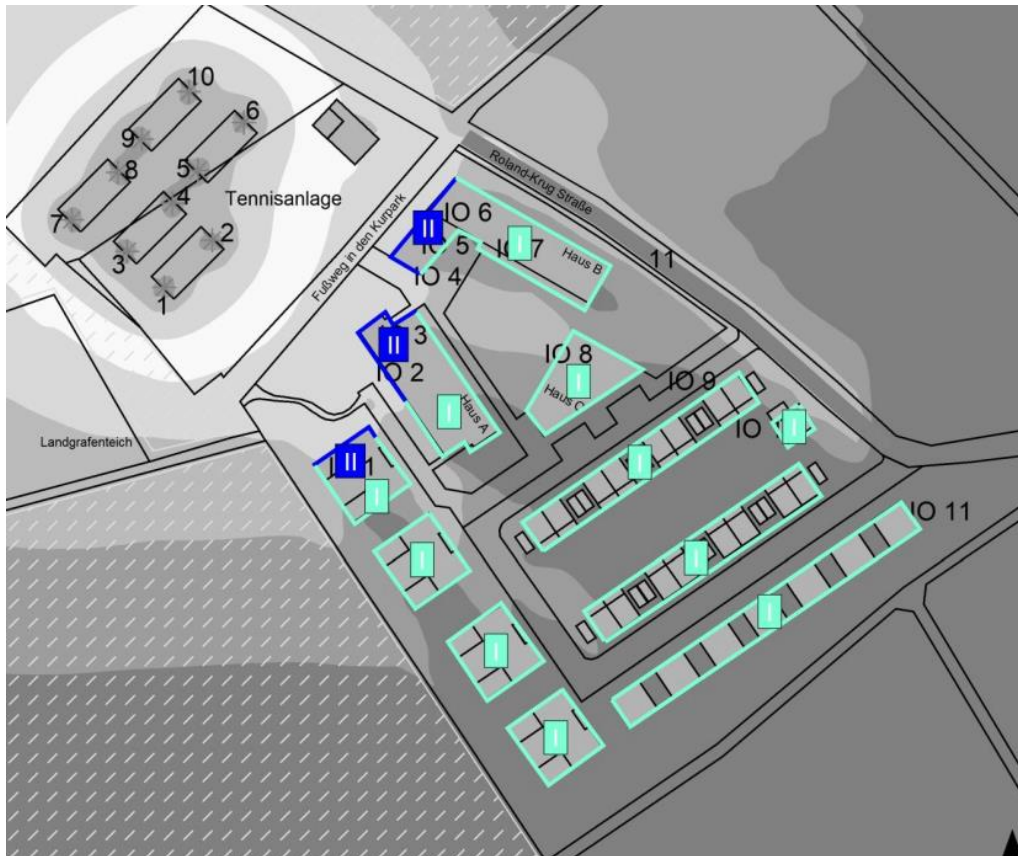
Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Hrsg: Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen Abb. 1 bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] heranzuziehen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivbauweise) hergestellt wird.

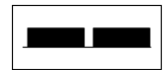
Abb. 1 Karte für die Lärmpegelbereich nach DIN 4109



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

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 261.253 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



16. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
(§16 Abs. 5 BauNVO)



B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

2. Staffelgeschosse

In den Baufeldern im WA₂, WA₃ und WA₆ ist ein Staffelgeschoss pro Gebäude zulässig.

3. Technische Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig (s. Ziff. A. 10.2).

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4.2 Nebenanlagen

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

5. Einfriedungen

In den rückwärtigen Bereichen (Gärten) sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig (s. Ziff. A. 11.3).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auch als Mauern mit einer Höhe von max. 1,5 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6. Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Vorgärten sind, mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zugängen und den zulässigen Nebenanlagen (s. Ziff. A. 6.1), gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Holzhackschnitzel von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und
- 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. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Denkmalschutz

2.1 Kulturdenkmäler

Die nördliche Wegeparzelle (Flurstück 133/12, Flur 2) im Plangebiet gehört zur Gesamtanlage Kurpark und ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wird auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen im denkmalgeschützten Bereich, bzw. an und in den Baudenkmalern gemäß §18 Hessisches Denkmalschutzgesetz, hingewiesen.

2.2 Bodendenkmäler

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

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

3. 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 IV Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen.

Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfall ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

4. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

- Quantitative Schutzzone C
- Qualitative Schutzzone III B
- Qualitative Schutzzone II (Flurstücke Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7)

Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk

- Qualitative Schutzzone I

Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod)

- Schutzzone IIIA

Die Belange der Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen

der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

5. Niederschlagswasser

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

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

6. Artenschutz

6.1 Schutz von Biotopstrukturen

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzende Gehölze sowie die zu erhaltenden Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Das stehende Totholz mit dem potenziellen Überwinterungsquartier befindet sich im Randbereich der zu erhaltenden Gehölze und kann falls notwendig umgesetzt werden.

6.2 Fledermauskästen und Nisthilfen

Die Abrissgebäude bieten Strukturen, die sich als Tagesquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel eignen. Da diese nicht erhalten werden können wird ein funktionaler Ausgleich durch entsprechende künstliche Strukturen (Fledermauskästen und Nisthilfen) bereitgestellt. Zur Anbringung eignen sich der verbliebene oder angrenzende Baumbestand sowie die Gebäude. Dementsprechend sind je fünf Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel anzubringen. Sollte das stehende Totholz (potenzielles Überwinterungsquartier) nicht erhalten werden, ist ein Fledermaus-Winterschlafstein an einem geeigneten Gebäude als Ersatz anzubringen.

6.3 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

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

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

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem

*Netzbezirk Friedberg,
Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg,
Tel. 06031 821650*

in Verbindung zu setzen.

D Artenverwendungslisten

1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

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

1.1 Als **Hecken** sind zu verwenden

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

2. Bäume

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

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre i. S. |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotdorn | Crataegus laevigata |
| Weißdorn | Crataegus monogyna i. S. |
| Stiel-Eiche | Quercus robur i. S. |
| Mehlbeere | Sorbus aria i. S. |
| Thüringer Mehlbeere | Sorbus thuringiaca |
| Winter-Linde | Tilia cordata i. S. |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos i. S. |