

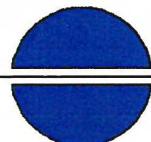
STADT NIDDERAU
Stadtteil Eichen



Begründung zum
Bebauungsplan „Am Friedhof“ - 1. Änderung

- Satzungsfassung -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Nidderau
Stand: 28.11.2018



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	4
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2. Planungsanlass und Planziel	4
1.3. Planungsrechtliche Situation.....	5
1.3.1. Bebauungsplan.....	5
1.3.2. Verfahren gem. § 13a BauGB.....	5
1.4. Rechtliche Grundlagen	6
1.5. Übergeordnete Planungen.....	6
1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
2. BESTANDSSITUATION	7
2.1. Flächennutzungen und städtebauliche Situation.....	7
2.2. Verkehrliche Erschließung	8
2.3. Altlasten	8
2.4. Bodendenkmäler	9
2.5. Gesetzlicher Schutzstatus	9
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT.....	9
3.1. Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1. Allgemeines Wohngebiet	9
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen	10
3.3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:	10
3.5. Grünflächen.....	10
3.5.1. Pflanzenliste	10
3.5.2. Private Grünfläche	11
3.6. Gewässer	11
3.6.1. Gewässerrandstreifen.....	11
3.6.2. Grundwasser	11
3.7. Ver- und Entsorgung	11
3.7.1. Trinkwasserversorgung	12
3.7.2. Löschwasser.....	12
3.7.3. Entwässerung.....	12
3.8. Artenschutz	12
3.9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.10. Boden.....	13
3.10.1. Aufschüttung.....	13
3.10.2. Bodenschutz.....	13
3.10.3. Vorsorgender Bodenschutz	15

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stadt Nidderau – ST Eichen
Begründung

3.10.4. Altlasten.....	15
3.11. Immission.....	15
3.11.1. Ausgangslage.....	15
3.11.2. Aktiver Schallschutz.....	16
3.11.3. Passiver Schallschutz.....	16
3.11.4. Begründung des Standortes	16
3.11.5. Luftreinhaltung/Lärmemissionen	17
4. Planung nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	19
4.1. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO).....	19
4.2. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)	19
4.2.1. Dachform und Dachneigung	19
4.2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Doppelhäusern.....	19
4.2.3. Werbeanlagen	19
4.2.4. Einfriedungen	19
5. Sonstige Regelungen	20
5.1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG).....	20
5.2. Denkmalschutz (§§ 18 und 20 Hess. Denkmalschutzgesetz).....	20
5.3. Baufreihaltezone (§ 9 Abs. 1 FStrG)	20
5.4. Abwasser und Niederschlag	20
5.5. Versorgungsleitungen.....	20

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung; Abbildungen ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bilddaufnahme vom 24.10.2017, eigene Darstellung)	4
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013	6
Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Bilddaufnahme vom 24.10.2017, eigene Darstellung)	7

1. EINLEITUNG

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Friedhof“ liegt im Stadtteil Eichen. Das geplante Gebiet grenzt im Südwesten an den Kastanienweg mit dessen Bestandsgebäuden an und wird im Nordosten durch einen Entwässerungsgraben sowie die im Nordwesten gelegene Bundesstraße 521 begrenzt.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke: Stadt Nidderau, Gemarkung Eichen, Flurst. 329, 330, 331, 332, 333, 334 und 245.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ungefähr 0,23 ha.

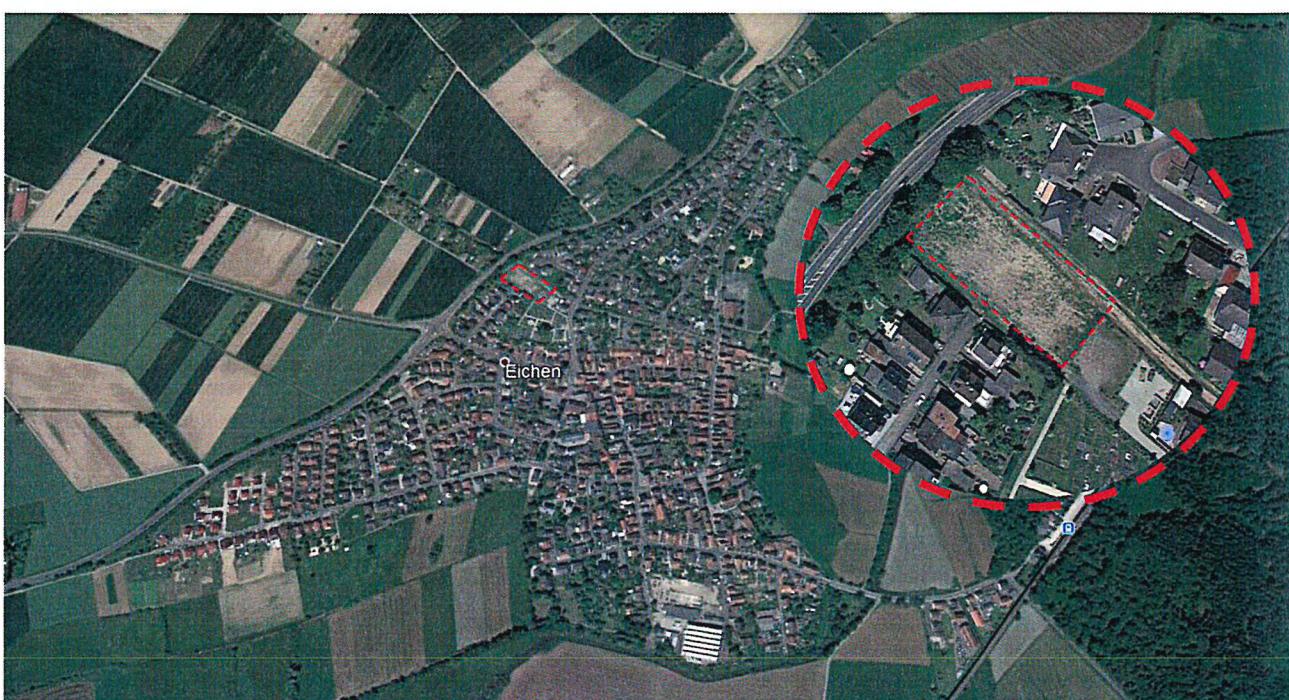


Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung; Abbildungen ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 24.10.2017, eigene Darstellung)

1.2. Planungsanlass und Planziel

Die Stadt Nidderau hat entschieden, einen kleinen Teilbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Friedhof“ zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund des gegenwärtig hohen Wohnraumbedarfs in Nidderau zu ändern. Die Bebauungsplan-Änderung entspricht dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Nachverdichtung des Siedlungsraumes im entsprechenden Maße bei.

Hierzu soll die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche Gärten zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Sinne des § 13a BauGB entwickelt werden. Die Bestimmungen für die geplante Bebauung orientieren sich an der umliegenden Baustruktur.

1.3. Planungsrechtliche Situation

1.3.1. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Friedhof“ wurde im Juni 1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 05.03.1993 gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Friedhof“ setzt verschiedenen Flächen für den Gemeinbedarf wie private und öffentliche Grünflächen (Grabe- und Freizeitgärten / Friedhof) sowie eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt.

1.3.2. Verfahren gem. § 13a BauGB

Die festgesetzte Kleingartennutzung soll durch eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan befindet, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann in Betracht, wenn das in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsbereiches als brachgefallene Fläche oder als eine einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Fläche darstellt (vgl. RegE zum BauGB 2007, BT-Drucks. 16/2496).

Des Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Mit einem Geltungsbereich von ca. 2.300 m² liegt die festgesetzte Grundfläche entsprechend deutlich unter diesem Wert, und der beabsichtigte Bebauungsplan kann unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan mit Grundfläche unter 20.000 m²) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

1.4. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i.d.F. wie beschlossen am 29. Juni 1995, (i.d.F.d. zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.06.1999).

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche“ dar (s. Abb. 2).



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

Die Bebauungsplan-Änderung weicht somit von den Zielvorgaben der übergeordneten Planung ab. Allerdings befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet „Wohnbauflächen, Bestand“ und „Gemischte Bauflächen, Bestand“. Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stadt Nidderau – ST Eichen
Begründung

eine innerstädtische Nachverdichtung im Zusammenhang bebauter Ortsteile und unter Berücksichtigung des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle vertretbar.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Flächennutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wurde früher gärtnerisch, überwiegend als Grabe- und Freizeitgärten, genutzt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Fläche ungenutzt und lediglich mit Grasvegetation bedeckt. Die folgende Abbildung (s. Abb. 3) zeigt ein Luftbild von Oktober 2017.

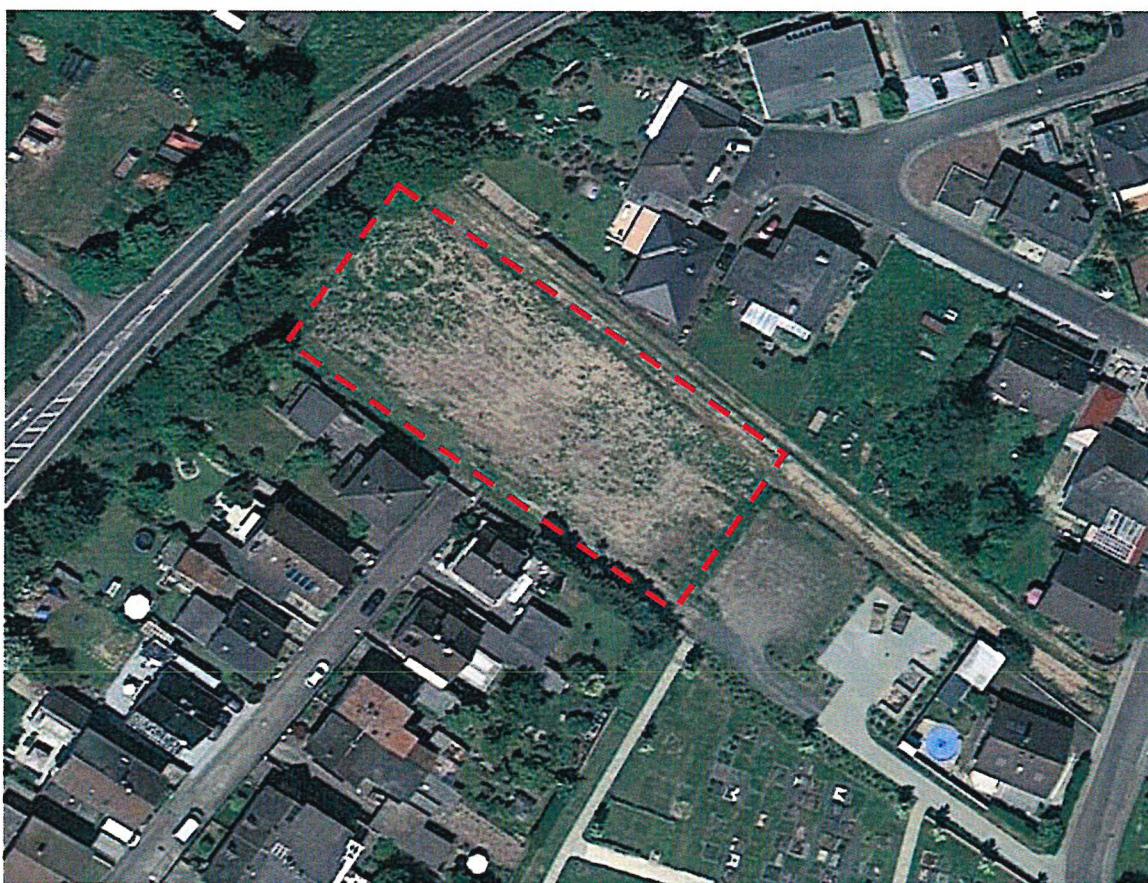


Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 24.10.2017, eigene Darstellung)

An der südwestlichen Grenze verläuft eine Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 2,00 m. Da das Plangebiet an den vorhandenen Kastanienweg und dessen Bebauung im Südwesten angeschlossen werden soll, muss der Höhenunterschied weitestgehend durch eine Aufschüttung ausgeglichen werden. Die Bebauung im Kastanienweg ist ein- bis zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei den Gebäudetypen handelt es sich um Einzelhäuser.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Bundesstraße

Der Stadtteil Eichen wird überregional von der südwestlich tangierenden B45/B 521 erschlossen, welche als Ortsumgehungsstraße für Windecken und Heldenbergen im Juni 2015 fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Für bauliche Anlagen an Bundesstraßen ergeben sich gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Einschränkungen.

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nach § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Entsprechend ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bis zur geplanten Bebauung im Plangebiet (Innenbereich) ein Abstand von 20 m zu wahren. Der Bebauungsplan ist nach der gesetzlichen Regelung des FStrG entsprechend gestaltet, dass die Baufenster mit Baugrenze die 20 m nicht tangieren.

Gebietserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Stadtteils Eichen erfolgt hauptsächlich durch die westlich tangierende B 521, welche als Ortsumgehungsstraße ausgebaut ist. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kastanienweg, der als Stichstraße ins Gebiet fortgeführt wird. Der Kastanienweg mündet in die Haupterschließungsstraße, die den Stadtteil Eichen an die B 521 anbindet.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Nidderau-Eichen Obergasse“ befindet sich dem Plangebiet am nächsten, in ca. 150 m Entfernung. An der Haltestelle verkehrt die Buslinie 562 (Hanau → Bruchköbel → Nidderau und zurück). Der Bürgerbus-Express verband bis Ende 2017 alle Stadtteile miteinander, zusätzlich fuhr er zum Bahnhof Nidderau, zum Nidderforum und ins Gewerbegebiet Lindenbäumchen (Verbindung 6 mal täglich Mo-Sa). Die ÖPNV Anbindung wird ab 2018 durch ein alternatives kommunales Angebot ersetzt.

Am Bahnhof Nidderau-Eichen fährt die Regionalbahn 34 nach Frankfurt und Glauburg-Stockheim.

2.3. Altlasten

Gemäß dem Umweltatlas Hessen liegen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen in dem Bereich der Bebauungsplan-Änderung, sowie den angrenzenden Bereichen. Der Stadt Nidderau sind ebenfalls keine solchen Flächen bekannt.

2.4. Bodendenkmäler

Im Baugebiet „Am Friedhof“ sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Funde bekannt.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist jedoch durch einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung aufgeführt.

2.5. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und/ oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

Hinweise zu den Planänderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Friedhof“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Friedhof“ von 1992 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1.Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Am Friedhof“ gelten im Übrigen unverändert fort. Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand nicht weiter eingegangen.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung vormals festgesetzter privater und öffentlicher Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Änderungsfläche des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke; sowie nach Schank- und Speisewirtschaften diese Nutzungen sind gewöhnlich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem Flächenbedarf für Stellplätze verbunden, die an dieser Stelle nicht bereitgestellt werden können.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch bei diesen Nutzungen, handelt es sich um publikumsintensive Einrichtungen, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen im Gebiet hervorrufen und die Wohnqualität deutlich mindern würden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist als Höchstmaß eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Das ist der Höchstwert gemäß BauNVO, der im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und allgemein im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt wird.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Die Gebäude sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Des Weiteren sollen die nachbarschaftlichen Belange sowie das Rücksichtnahmegebot an dieser Stelle ebenfalls gewahrt werden. Aus diesem Grund müssen die Höhen der Neubauten an die Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude angepasst werden.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

3.3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, damit die ökologische Vielfalt im Gebiet gewahrt bleibt.

3.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb des gekennzeichneten Bereichs für Nebenanlagen zulässig. In der Vorgartenzone sind Stellplätze mit maximal 5,00 m pro Grundstück an der straßenseitigen Länge, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig. Diese Regelung soll, aus gestalterischen und ästhetischen Gründen, eine übermäßige Anzahl von Stellflächen auf der Grundstücksfläche vermeiden. Zusätzlich sind die Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau zu beachten, damit die Stellplätze ordnungsgemäß hergestellt werden.

3.5. Grünflächen

3.5.1. Pflanzenliste

Folgend eine als Vorschlag dienende Liste von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die für Neupflanzungen im Gebiet geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend, es können auch weitere geeignete Pflanzen verwendet werden, insbesondere auch die kulturell beheimateten Gartengehölze. Auszuschließen sind jedoch Arten wie das Pfaffenhütchen, der Schneeball, die Hundsrose sowie alle anderen Rosenarten (rosa spp.).

Bäume, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘ (Hainbuche)
Tilia cordata
Malus tschonoskii (Zierapfel - Wollapfel)
Sorbus aria ‚Magnifica‘ (Mehlbeere)

Bäume, stark/sehr stark wachsend:

Sträucher, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)

Sträucher, stark wachsend:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)
Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Corylus avellana (Waldhasel)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

3.5.2. Private Grünfläche

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Terrassen, Stellplätze, Carports, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen dienen, sind aus gestalterischen Gründen grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren. Durch die Begrünung ergibt sich eine gestalterische Aufwertung für das Plangebiet.

3.6. Gewässer

3.6.1. Gewässerrandstreifen

Nach Änderung des § 23 HWG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante des Entwässerungskanals landeinwärts einzuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind alle baulichen Anlagen unzulässig. Zum Schutz der Gewässerökologie soll ein direkter Eingriff in den unmittelbaren Uferbereich vermieden werden. Ausnahmeregelungen sind nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung möglich, hierbei handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Diese Festsetzung verliert ihre Gültigkeit nicht durch eine Aufschüttung.

Der städtische Bauhof kann von der nördlich gelegenen Grabenseite die Unterhaltungsmaßnahmen vollziehen. Einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird aufgrund der aufgeführten Inhalte als nicht erforderlich angesehen. Der Gewässerrandstreifen befindet sich somit nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ auf Privatgrundstück.

3.6.2. Grundwasser

Alle Eingriffe in das Grundwasser sowie den Neuwiesengraben bedürfen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Main-Kinzig-Kreises.

3.7. Ver- und Entsorgung

Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich im Plangebiet keine technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Energie, Gas und Breitbandversorgung).

Die Erschließung des Plangebietes mit Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, können über den Anschluss an die vorhandenen Medien in dem Kastanienweg sichergestellt werden. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Bestandsleitungen gilt es während der Bauzeit zu schützen. Zusätzlich sind diese von Anpflanzungen und Gebäuden freizuhalten.

3.7.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den vorhandenen Anschluss sichergestellt werden.

3.7.2. Löschwasser

Die benötigte Löschwassermenge über Hydranten beläuft sich auf mindestens 1.600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mindestens 2 Bar, als Grundschutz. Dies kann ebenfalls durch den vorhandenen Anschluss im Kastanienweg sichergestellt werden. Um die gebietsinterne Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sind in ausreichender Anzahl Hydranten zu errichten die Lage ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

3.7.3. Entwässerung

Das Baugebiet „Am Friedhof“ im Stadtteil Eichen in Nidderau wurde in der aktuellen GEP- und SMUSI-Berechnungen (Mai 2016) der Stadt Nidderau als Prognosefläche (E4) berücksichtigt. Hier gibt es die Vorgabe, die Entwässerung im Trennsystem auszuführen. Die Straßenentwässerung von ca. 250 m² der Straßenverkehrsfläche kann an den geplanten Kanal angeschlossen werden. Da der Kanal ein geringeres Gefälle von 0,34% hat, sorgt das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen für eine regelmäßige Spülung der Kanalisation. Auf dem Grundstück soll das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungssystemen abgeführt werden. Das anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll 50 l/m² versiegelte Fläche betragen. Das überschüssige Wasser kann in den Neuwiesengraben eingeleitet werden.

3.8. Artenschutz

Im Januar 2017 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, um das Plangebiet hinsichtlich Pflanzen, Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten, Weichtiere, Fische und sonstige Gewässerorganismen zu untersuchen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Untersuchung für alle Pflanzen unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und alle anderen Säugetiere (ohne Fledermäuse) ist das Vorhaben unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Für sämtliche Fledermausarten ist das Vorhaben unter allen Gesichtspunkten der Prüfung als verträglich einzustufen.

Für sämtliche Vogelarten ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgenannten und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankerten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Das geplante Vorhaben ist daher für alle Reptilien und Amphibien unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Es sind keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tagfalter und Widderchen, Libellen, Käfer, Weichtiere Fische, Rundmäuler oder sonstige Gewässerorganismen vorhanden.

Das Gebiet wurde unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Tiere und Pflanzen, aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, auf das geplante Vorhaben mittels der Baufeldfreimachung vorbereitet.

3.9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan die von ihm bereitete nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter anderem auch mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen, um so eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Damit die städtebauliche Planung diesen Anforderungen insgesamt gerecht werden kann, sind die umweltrechtlichen Auswirkungen festzustellen und Maßnahmen bereits auf der Planungsebene zu ergreifen, die die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt.

Allerdings hat der Gesetzgeber den Prüfungsumfang für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeschränkt. So bedarf es gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB keines Umweltberichtes und im vorliegenden Fall auch keiner vorgelagerten überschlägigen Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, da die beabsichtigte Planänderung unter den in § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB genannten Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² liegt. Des Weiteren bedarf es gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

3.10. Boden

3.10.1. Aufschüttung

Das Plangebiet muss um ca. 2 m aufgeschüttet werden, damit an die vorhandene Erschließung - Kastanienweg- angeschlossen werden kann. Die Aufschüttung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme von der Stadt Nidderau übernommen. Das Plangebiet flacht im Nordosten, zum Neuwiesengraben, ab. Von Seiten der Stadt Nidderau sind lediglich jene Aufschüttungen geplant, die im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Der Umfang der weiteren Aufschüttungen ist maßgeblich von den Gebäudeplanungen der künftigen Bauherren abhängig. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Daher sieht die Stadt Nidderau davon ab, das gesamte Baufeld bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufzuschütten. Es bietet sich die Möglichkeit an, auf die sachgerechte Aufschüttung ebenfalls in den Grundstückskaufverträgen inhaltlich Bezug zu nehmen.

§ 4 Abs. 3 HAltBodSchG: „Wer Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 600 m³ auf oder in den Boden einbringt oder einbringen lässt, hat dies vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen und Menge der Bodenschutzbehörde anzugeben. Die Anzeigepflicht nach Satz 1 besteht nicht, wenn es sich um Maßnahmen handelt, deren Beteiligung nach anderen Rechtsvorschriften sichergestellt oder die Maßnahme Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist.“

Der vorhandene Oberboden ist abzutragen und zu sichern. Im Anschluss an die Aufschüttung ist dieser aufzutragen. In den dauerhaft entsiegelten Bereichen (Grünflächen) ist die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen anzustreben.

Der Einbau von Recyclingmaterial ist nur unter technischen Bauwerken zulässig, somit wird die natürliche Bodenfunktion der Freiflächen uneingeschränkt erhalten.

3.10.2. Bodenschutz

Der Boden erfüllt gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG folgende Funktionen:

„1. natürliche Funktionen als

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stadt Nidderau – ST Eichen
Begründung

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“

Mit der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) im Jahr 1998 wurden die das Bauplanungsrecht betreffenden Bodenschutzziele des BBodSchG unmittelbar im BauGB integriert. So wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der vorsorgende Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt wird. Die Bodenschutzklausel sagt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was v. a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß möglich ist. Dazu sind u. a. entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu treffen (vgl. Krautzberger (2008): *Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht*).

In § 1 HAltBodSchG sind zudem weitere Ziele des Bodenschutzes definiert:

„Die Funktionen des Bodens sind [...] nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung, demnach sind schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen nicht anzunehmen (Ziel 1). Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Geltungsbereichs führen dazu, dass mit dem Gut „Boden“ sparsam und schonend umgegangen und eine Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste reduziert wird. Demnach wird auch Ziel 3 entsprochen. Auf der Fläche sind keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vorzufinden, Ziel 4 bleibt unbeachtet.

Damit eine Fläche als Baugebiet genutzt werden kann, ist eine fachgerechte Gründung unabdingbar. Demnach kann der Boden durch entsprechende Maßnahmen verdichtet werden, damit ein tragfähiger Untergrund für die zukünftigen Gebäude geschaffen werden kann. Dem zweiten Ziel kann demnach, im Rahmen der Baulandschaffung, weitestgehend entsprochen werden. Der Fokus liegt auf der Beachtung und Berücksichtigung des Bodenschutzes.

Die natürliche Funktion des Bodens ist innerhalb der Freiflächen wiederherzustellen.

3.10.3. Vorsorgender Bodenschutz

Erheblichkeit

Bei der anstehenden Baugebietsentwicklung handelt es sich um die Umnutzung brachliegender Kleingärten in ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal vier Bauplätzen.

Trotz des geplanten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten.

Prognose bei Durchführung/Unterlassung der Planung

Eine Unterlassung der Planung belässt den Standort als verwilderte Kleingartenbrache. Eine städtebauliche Entwicklung und Umnutzung der Brache würden somit nicht erfolgen. Die Entwicklung trägt zur Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum bei.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Durch die geplante Entwicklung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen, Ausgleich

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Planungsalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um eine brachliegende Fläche handelt, die an vorhandene Wohnbebauung anknüpft und die verkehrliche Situation im Kastanienweg deutlich aufwertet, gibt es keine Planungsalternativen. Der Fokus liegt hier auf Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

3.10.4. Altlasten

Laut Aussage der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, sind die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vertreter umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Diese Vorgehensweise dient dem Schutz von Mensch, Tier und der Umwelt.

3.11. Immission

3.11.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich in einer Baulücke am Westrand der Ortslage von Eichen. Das Plangebiet soll daher im Sinne des § 13a BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung) entwickelt werden.

Sowohl südlich, als auch nördlich grenzt Wohnbebauung an, die gleichermaßen von den Immissionen, die vom Straßenverkehr auf der B 521 ausgehen, betroffen sind.

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung (überbaubare Fläche) liegt außerhalb der Baufreihaltezone von 20 m zum bestehenden Fahrbahnrand und damit deutlich weiter entfernt von den Lärmquellen, als die Grenze des Baugebiets (13 m). Nach aktuellen Planunterlagen von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen, zum Ausbau der B 521, wird sich der Fahrbahnrand der Bundesstraße vom Baugebiet etwas weiter entfernen (ca. 23 m bis zur überbaubaren Fläche).

Der durch die Umgehungsstraße verursachte Verkehrslärm hat für die Änderungsfläche des Bebauungsplans Auswirkungen.

Die B 521 wird vom Plangebiet durch einen Wall mit einer Scheitelhöhe von 2,0 m (nach Norden auf ca. 1,5 m abfallend) abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrs sowohl am Tag (bis zu 14 dB(A)) als auch in der Nacht (bis zu 13 dB(A)) festgestellt. Am stärksten ist das nordwestlich gelegene Baufeld betroffen. Durch die geplante Bebauung kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung durch die Gebäude im jeweils rückwärtigen Bereich zu deutlichen Pegelminderungen.

3.11.2. Aktiver Schallschutz

Damit eine Lärmschutzwand ihre volle Wirkung entfalten kann müsste sie eine Gesamtschirmhöhe von 12,00 m auf 150 m Länge aufweisen, denn nur dann kann die rückliegende Bebauung vollständig geschützt werden. Dies wäre sowohl im Hinblick auf die von der Lärmschutzwand ausgehende massive Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild als auch aus Verschattungsgründen nicht tragbar. Zudem würde eine Lärmschutzwand die benachbarten Anlieger benachteiligt (Beachtung Rücksichtnahmegerichtete).

Des Weiteren müsste unweigerlich in die noch vorhandenen Heckenstrukturen parallel zur bestehenden Bundesstraße eingegriffen werden, was wiederum mögliche artenschutzrechtliche Problemstellungen zur Folge haben könnte. Aufgrund der aufgeführten Punkte ist von einem aktiven Schallschutz abzusehen.

3.11.3. Passiver Schallschutz

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wie einer geeigneten Grundrissorientierung und ausreichender Dämmung der Außenbauteile, d.h. der Fenster und Wände kann mit dem vorgesehenen Entwurf gesundes Wohnen trotzdem erreicht werden. Außenwohnbereiche sollten an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte, mittels der im Schalltechnischen Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen, ist aus städtebaulicher Sicht unvermeidbar, damit störende oder schädliche Geräuscheinwirkungen auf die zukünftigen Bewohner vermieden werden. Detailliertere Angaben und Hinweise zum Lärmschutz können aus dem Schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

3.11.4. Begründung des Standortes

Gemäß der DIN 18005, Beiblatt 1, Kap. 1.1 sollen die dort genannten Orientierungswerte bereits am Rand des Baugebiets eingehalten werden. Eine Unterschreitung der dort genannten Werte ist wünschenswert.

Das Kap. 1.2 der DIN weist jedoch auch auf die Stellung des Lärmschutzes im Zusammenhang der planerischen Gesamtsituation hin:

Demnach ist der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im schalltechnischen Gutachten wurde dargestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) teilweise deutlich überschritten werden.

Davon sind die angrenzenden, bereits bestehenden Baugebiete jedoch gleichermaßen betroffen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wohnen an verkehrsreichen Straßen in den Innenstädten wäre nahezu ausgeschlossen.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stadt Nidderau – ST Eichen Begründung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind „Wunschwerte“ (daher auch Orientierung...); Überschreitungen der dort genannten Werte sind nach der DIN zulässig, wenn es

- Belange gibt, die eine Bebauung an dieser Stelle rechtfertigen und
- die Überschreitungen durch Gegenmaßnahmen (textliche Festsetzungen) kompensiert werden.

Im vorliegenden Fall soll dem Gebot des schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a BauGB gefolgt und eine innerörtliche Brache baulich gem. § 13a BauGB entwickelt werden (Nachverdichtung statt Ausweisung neuer Flächen „auf der grünen Wiese“). Es wird eine Lücke zwischen bestehenden Baustrukturen – mit gleichem Abstand zur Fahrbahn der B 521 – geschlossen.

Aktiver Lärmschutz ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen kein geeignetes Mittel, um die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Der Ausgleich der Lärmimmissionen soll daher durch geeignete bauliche Maßnahmen kompensiert werden, z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume.

Die DIN 18005 lässt bei Überschreitungen der Orientierungswerte bauliche Schutzmaßnahmen und Anpassung von Gebäudestellungen ausdrücklich zu. Diese wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als textliche Festsetzungen bestimmt:

- Außenwohnbereiche nur auf der lärmabgewandten Seite (die ohnehin mit der SO-Orientierung die idealere Gartenseite ist)
- Ausreichende Fassadenschalldämmung (ist mittlerweile Baustandard)
- Lüftungseinrichtungen für Schlafräume (tagsüber ist Stoßlüftung möglich).

In der Rechtsprechung ist übrigens anerkannt, dass passive Schallschutzmaßnahmen in Gestalt von Lärmschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen dann zumutbar sind, wenn aktiver Schallschutz nicht möglich ist; einen Anspruch auf Schlafen bei offenem oder gekipptem Fenster gibt es nicht (VGH München, Urteil v. 4.8.2015 – 15 N 12.2124)

Das Überwiegen anderer – städtebaulicher, naturschutzrechtlicher, aber auch privater Belange (Unverhältnismäßigkeit des Schutzes weniger gegenüber der bestehenden Belastung vieler Anlieger)

- Belange führt im vorliegenden Fall in der Abwägung zu einer entsprechenden Rückstellung des Schallschutzes.

Mit dem Ausbau der B 521 ist nach bisherigen Planungsunterlagen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m bis 3,9 m über der Ebene der geplanten Bebauung vorgesehen; dies wird die vorhandene Immissionssituation zusätzlich verbessern.

Verbindlich einzuhaltende Grenz- und Richtwerte werden nicht überschritten. Gesundheitsgefahren für die künftigen Bewohner bestehen bei deren Einhaltung nicht.

3.11.5. Luftreinhaltung/Lärmemissionen

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlagen etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen Lärm emittierende Anlagen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn deren Schalldruckpegel gemessen an der nächstgelegenen Baugrenze den für den Planbereich geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A)

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stadt Nidderau – ST Eichen
Begründung

unterschreitet. Das Geräusch Lärm emittierender Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) darf nicht tonhaltig sein.

4. PLANUNG NACH LANDESRECHT (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 91 HBO)

4.1. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze.

4.2. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

4.2.1. Dachform und Dachneigung

In den WA-Gebieten, gilt als Dachform das Walmdach (WD), das Satteldach (SD) oder das Zeltdach (ZD) sowie eine Dachneigung von 30 - 45°. Dadurch fügt sich die geplante Bebauung aus gestalterischen und ästhetischen Gründen in die Bestandsbebauung des Kastanienweges ein.

4.2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Doppelhäusern

Doppelhäuser sind im gleichen Profil (Dachneigung, Gestaltung, Farbe, Material, Dacheindeckung, etc.) auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich hierbei um geringfügige Abweichungen handelt. Doppelhäuser wirken als ein Gebäude, entsprechend sind unterschiedliche Formen und Gestaltung aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht zu vertreten.

4.2.3. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen ausgehen.

4.2.4. Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Bestandsgebäude in dem Kastanienweg weißen alle eine Einfriedung im Vorgartenbereich auf, somit fügt sich die geplante Bebauung in den vorhandenen Bestand gestalterisch ein.

5. SONSTIGE REGELUNGEN

5.1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gebüschrödungen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5.2. Denkmalschutz (§§ 18 und 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Gemäß §§ 18 und 21 HDSchG gilt grundsätzlich, dass Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erddarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Auch sind die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.3. Baufreihaltezone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist eine Entfernung zwischen Hochbauten und Bundesstraße von 20 m einzuhalten. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind Aufschüttungen in diesem Bereich zu vermeiden.

5.4. Abwasser und Niederschlag

Für die ordnungsgemäße Abführung des häuslichen Abwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

5.5. Versorgungsleitungen

Vorhandene und geplante Versorgungsleitungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Bepflanzungen dürfen nur mit den entsprechenden Abständen angepflanzt werden. Die Leitungen sind zudem gänzlich von Bebauung freizuhalten. Durch die Vorkehrungen werden negative Auswirkungen auf die Bestandsleitungen vermieden.