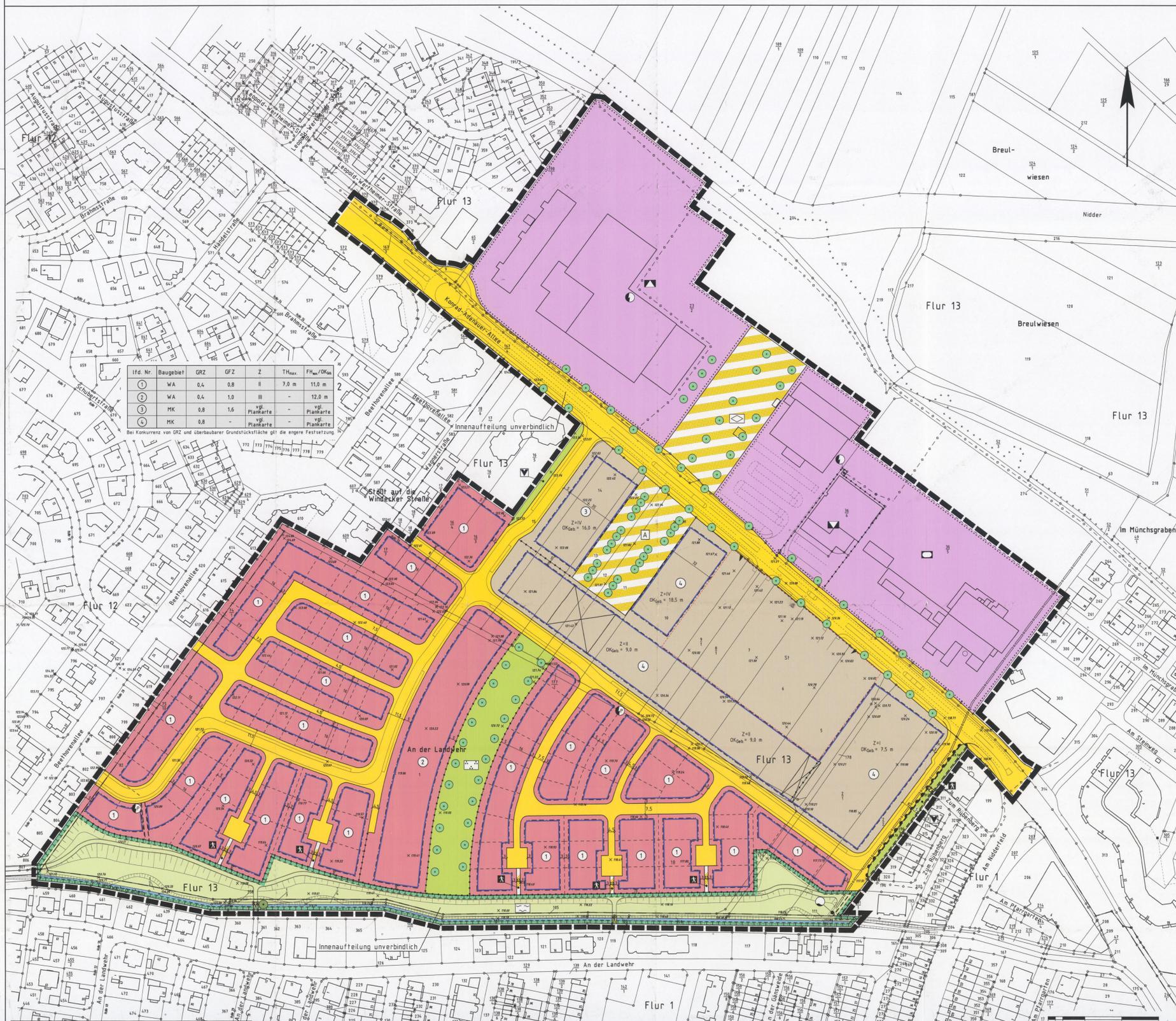


# Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken

## Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzuchtverordnung 1990 (PlanZ) i.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen  
 1.1.1 Flurgrenze  
 1.1.2 Flurnummer  
 1.1.3 Polygonpunkt  
 1.1.4 Flurstücknummer  
 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Flächen  
 1.2.1 Art der baulichen Nutzung  
 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet  
 1.2.1.2 MK Kerngebiet  
 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung  
 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl  
 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl  
 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rahbdosen, hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-oberkante Dachstuhl)  
 1.2.2.4.1 TH<sub>max</sub>  
 1.2.2.4.2 FH<sub>max</sub>  
 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien  
 1.2.3.1 Baugrenze  
 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf  
 1.2.4.1 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
 1.2.4.2 Schule  
 1.2.4.3 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
 1.2.5 Verkehrsflächen  
 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche  
 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 1.2.5.3.1 Aufenthalts- und Bewegungsfläche sowie Fuß- und Radweg  
 1.2.5.3.2 "Anger"  
 1.2.5.3.3 Fußweg  
 1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:  
 1.2.5.4.1 Ein- und Ausfahrtbereich  
 1.2.5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserentsorgung sowie Abanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
 1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation, Bestand)  
 1.2.6.2 Zweckbestimmung Wasser (Einfüllstation, Bestand)  
 1.2.6.3 Zweckbestimmung Wasser (Einfüllstation, Bestand)  
 1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
 1.2.7.1 Ausfallkanal DN 1400 (Planung)  
 1.2.7.2 20 kV-Kabel der OVG Netz AG (nicht eingemessen)  
 1.2.8 Grünflächen  
 1.2.8.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün  
 1.2.8.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage  
 1.2.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschärfung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 1.2.9.1 Wasserflächen (Landwehrgraben)  
 1.2.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 1.2.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 1.2.10.1.1 Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 1.2.10.1.2 Anpflanzung von Laubbäumen (unverbodlich)  
 1.2.10.1.3 Erhalt von Laubbäumen  
 1.2.10.1.4 Sonstige Planzeichen  
 1.2.10.1.5 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 1.2.10.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger zu belastende Fläche  
 1.2.10.1.7 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung  
 1.2.10.1.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 1.2.10.1.9 geplante Grundstücksgrenzen (unverbodlich)  
 1.2.10.1.10 geplante Stellplatzanlagen (unverbodlich)  
 1.2.10.1.11 Brücke über Landwehrgraben  
 1.2.10.1.12 überdachter Durchgangsbereich

### 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)  
 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 2.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)  
 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 2.1.2.1 Im Kerngebiet Nr. 3 sind Wohnungen allgemein zulässig.  
 2.1.2.3 Spielhallen als Untertyp nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsbetrieben sind unzulässig.  
 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)  
 2.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)  
 Die zulässige Grundfläche darf im Kerngebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.  
 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.  
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)  
 Tiefgaragegeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.  
 2.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen über 20 m<sup>2</sup> Brutto-Raumhöhe außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 3 Bauordnungsgemäße Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
 3.1.1 Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet  
 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, geneigerte versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 40°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt werden. Die Nebengebäude sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.  
 3.1.2 Dachform und Dachneigung im Kerngebiet  
 Zulässig sind flach geneigte Dächer unter 5° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind steilere Dachneigungen zulässig.  
 3.1.3 Dachdeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie  
 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.  
 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbungen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Leuchtdisplays sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Im Kerngebiet ist im Ein- und Ausfahrtbereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee ein Verbotsschild mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über der jeweiligen Stellplatzanlage zulässig.  
 3.3 Einfrieden (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
 3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
 Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsmessungen abgesichert werden.  
 3.5 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Weise mit Rostschermatten, Schottersteinen oder Plaster zu befestigen.

### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzatzung  
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzatzung der Stadt Nidderau in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ergänzt.  
 4.2 Bodendenkmal  
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LdD) archäologische Denkmalpflege 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 (§ 20 HDSchG).  
 4.3 Heilquellenschutzzone  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### 5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserundurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

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

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 Maßgaben: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen. Hierbei erfolgen insbesondere eine Aufweitung des vorhandenen Querschnitts und die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraumvolumen z.B. durch Ausbildung einer Berme und teils sorgfältige Aufweitung. Die südliche Grabenböschung soll einschließlich des vorhandenen Gebülsbestandes weitgehend im derzeitigen Zustand erhalten werden. Die geplante nördliche Gewässerböschung soll ausdrücklich landschaftsangepasst gestaltet werden (abwandelnde flachere oder stärkere Böschungswinkel). Auf der Oberkante der geplanten, neuen nördlichen Gewässerböschung soll ein dauerhafter Unterhaltsweg (Bümlande befestigte Oberfläche, Breite 2,00 m) zzgl. befestigtem Bankett von jeweils 25 cm Breite angeordnet werden. Die Pflege des Retentionsraums und der übrigen unumschlossenen Flächen soll durch eine zweijährige jährliche Mahd erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Deaktivierung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Weegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenplaster, Schottersteinen oder Porenpflaster).

### 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt.

### 9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauBG)

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzmaß anzuzehende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m} \times 8 \text{ m}$  vorzusehen (Artikel 1, Ziffer 2.10). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.  
 2.9.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 2.10) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.  
 2.9.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Arbeiten zu ersetzen; bei Baumabnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

### 10 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SK / H: 3 x v., 14-16 bzw. H: 2 x v., 150-200  
 Aesculus sp. - Hainbuche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Betula pubescens - Hartriebe  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Sticheiche  
 Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Cornus sanguinea - Roter Händchen  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Crataegus laevigata - Hundsrose  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Tilia cordata - Kleine Blauglocke  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinden  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Cotoneaster (H. v. 10) - Schlehdorn  
 Cydonia oblonga - Quitte  
 Malus domestica - Äpfel  
 Pyrus communis - Birne  
 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Fächerahorn div. spec. - Fächerahorn  
 Magnolia div. spec. - Magnolie  
 Mäus div. spec. - Mäus  
 Mespilus germanica - Meißel  
 Philadelphus div. spec. - Fächer Jasmin  
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfleume  
 Kornelkirsche  
 Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen  
 Weibullrose  
 Spirea div. spec. - Spirea  
 Flieder  
 Vibegna  
 Weibullrose  
 Spirea  
 Flieder  
 Vibegna

### 6.1 Rechtsgrundlagen

6.1.1 Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzuchtverordnung 1990 (PlanZ) i.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### 6.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserundurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

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

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 Maßgaben: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen. Hierbei erfolgen insbesondere eine Aufweitung des vorhandenen Querschnitts und die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraumvolumen z.B. durch Ausbildung einer Berme und teils sorgfältige Aufweitung. Die südliche Grabenböschung soll einschließlich des vorhandenen Gebülsbestandes weitgehend im derzeitigen Zustand erhalten werden. Die geplante nördliche Gewässerböschung soll ausdrücklich landschaftsangepasst gestaltet werden (abwandelnde flachere oder stärkere Böschungswinkel). Auf der Oberkante der geplanten, neuen nördlichen Gewässerböschung soll ein dauerhafter Unterhaltsweg (Bümlande befestigte Oberfläche, Breite 2,00 m) zzgl. befestigtem Bankett von jeweils 25 cm Breite angeordnet werden. Die Pflege des Retentionsraums und der übrigen unumschlossenen Flächen soll durch eine zweijährige jährliche Mahd erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Deaktivierung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Weegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenplaster, Schottersteinen oder Porenpflaster).

### 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt.

### 6.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauBG)

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzmaß anzuzehende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m} \times 8 \text{ m}$  vorzusehen (Artikel 1, Ziffer 2.10). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.  
 2.9.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 2.10) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.  
 2.9.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Arbeiten zu ersetzen; bei Baumabnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

### 6.7 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SK / H: 3 x v., 14-16 bzw. H: 2 x v., 150-200  
 Aesculus sp. - Hainbuche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Betula pubescens - Hartriebe  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Sticheiche  
 Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Cornus sanguinea - Roter Händchen  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Crataegus laevigata - Hundsrose  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Tilia cordata - Kleine Blauglocke  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinden  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Cotoneaster (H. v. 10) - Schlehdorn  
 Cydonia oblonga - Quitte  
 Malus domestica - Äpfel  
 Pyrus communis - Birne  
 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Fächerahorn div. spec. - Fächerahorn  
 Magnolia div. spec. - Magnolie  
 Mäus div. spec. - Mäus  
 Mespilus germanica - Meißel  
 Philadelphus div. spec. - Fächer Jasmin  
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfleume  
 Kornelkirsche  
 Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen  
 Weibullrose  
 Spirea div. spec. - Spirea  
 Flieder  
 Vibegna  
 Weibullrose  
 Spirea  
 Flieder  
 Vibegna

### 6.8 Rechtsgrundlagen

6.8.1 Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzuchtverordnung 1990 (PlanZ) i.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### 6.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserundurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

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

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 Maßgaben: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen. Hierbei erfolgen insbesondere eine Aufweitung des vorhandenen Querschnitts und die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraumvolumen z.B. durch Ausbildung einer Berme und teils sorgfältige Aufweitung. Die südliche Grabenböschung soll einschließlich des vorhandenen Gebülsbestandes weitgehend im derzeitigen Zustand erhalten werden. Die geplante nördliche Gewässerböschung soll ausdrücklich landschaftsangepasst gestaltet werden (abwandelnde flachere oder stärkere Böschungswinkel). Auf der Oberkante der geplanten, neuen nördlichen Gewässerböschung soll ein dauerhafter Unterhaltsweg (Bümlande befestigte Oberfläche, Breite 2,00 m) zzgl. befestigtem Bankett von jeweils 25 cm Breite angeordnet werden. Die Pflege des Retentionsraums und der übrigen unumschlossenen Flächen soll durch eine zweijährige jährliche Mahd erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Deaktivierung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Weegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenplaster, Schottersteinen oder Porenpflaster).

### 6.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt.

### 6.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauBG)

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzmaß anzuzehende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m} \times 8 \text{ m}$  vorzusehen (Artikel 1, Ziffer 2.10). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.  
 2.9.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 2.10) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.  
 2.9.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Arbeiten zu ersetzen; bei Baumabnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

### 6.14 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SK / H: 3 x v., 14-16 bzw. H: 2 x v., 150-200  
 Aesculus sp. - Hainbuche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Betula pubescens - Hartriebe  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Sticheiche  
 Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Cornus sanguinea - Roter Händchen  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Crataegus laevigata - Hundsrose  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Tilia cordata - Kleine Blauglocke  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinden  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Cotoneaster (H. v. 10) - Schlehdorn  
 Cydonia oblonga - Quitte  
 Malus domestica - Äpfel  
 Pyrus communis - Birne  
 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Fächerahorn div. spec. - Fächerahorn  
 Magnolia div. spec. - Magnolie  
 Mäus div. spec. - Mäus  
 Mespilus germanica - Meißel  
 Philadelphus div. spec. - Fächer Jasmin  
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfleume  
 Kornelkirsche  
 Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen  
 Weibullrose  
 Spirea div. spec. - Spirea  
 Flieder  
 Vibegna  
 Weibullrose  
 Spirea  
 Flieder  
 Vibegna

### 6.15 Rechtsgrundlagen

6.15.1 Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzuchtverordnung 1990 (PlanZ) i.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### 6.16 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserundurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

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

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 Maßgaben: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen. Hierbei erfolgen insbesondere eine Aufweitung des vorhandenen Querschnitts und die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraumvolumen z.B. durch Ausbildung einer Berme und teils sorgfältige Aufweitung. Die südliche Grabenböschung soll einschließlich des vorhandenen Gebülsbestandes weitgehend im derzeitigen Zustand erhalten werden. Die geplante nördliche Gewässerböschung soll ausdrücklich landschaftsangepasst gestaltet werden (abwandelnde flachere oder stärkere Böschungswinkel). Auf der Oberkante der geplanten, neuen nördlichen Gewässerböschung soll ein dauerhafter Unterhaltsweg (Bümlande befestigte Oberfläche, Breite 2,00 m) zzgl. befestigtem Bankett von jeweils 25 cm Breite angeordnet werden. Die Pflege des Retentionsraums und der übrigen unumschlossenen Flächen soll durch eine zweijährige jährliche Mahd erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Deaktivierung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Weegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenplaster, Schottersteinen oder Porenpflaster).

### 6.19 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt.

### 6.20 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauBG)

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzmaß anzuzehende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m} \times 8 \text{ m}$  vorzusehen (Artikel 1, Ziffer 2.10). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.  
 2.9.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 2.10) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.  
 2.9.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Arbeiten zu ersetzen; bei Baumabnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

### 6.21 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. SK / H: 3 x v., 14-16 bzw. H: 2 x v., 150-200  
 Aesculus sp. - Hainbuche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Betula pubescens - Hartriebe  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Sticheiche  
 Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Cornus sanguinea - Roter Händchen  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Crataegus laevigata - Hundsrose  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Tilia cordata - Kleine Blauglocke  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinden  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Cotoneaster (H. v. 10) - Schlehdorn  
 Cydonia oblonga - Quitte  
 Malus domestica - Äpfel  
 Pyrus communis - Birne  
 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150  
 Fächerahorn div. spec. - Fächerahorn  
 Magnolia div. spec. - Magnolie  
 Mäus div. spec. - Mäus  
 Mespilus germanica - Meißel  
 Philadelphus div. spec. - Fächer Jasmin  
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfleume  
 Kornelkirsche  
 Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen  
 Weibullrose  
 Spirea div. spec. - Spirea  
 Flieder  
 Vibegna  
 Weibullrose  
 Spirea  
 Flieder  
 Vibegna

### 6.22 Rechtsgrundlagen

6.22.1 Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzuchtverordnung 1990 (PlanZ) i.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### 6.23 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserundurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

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

Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen am Landwehrgraben  
 Maßgaben: Zur Kompensation von relevanten Hochwasserereignissen erfolgt entlang des Landwehrgrabens die Schaffung von Retentionsraumvolumen mit begleitender Herstellung von naturnahen Strukturen. Hierbei erfolgen insbesondere eine Aufweitung des vorhandenen Querschnitts und die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraumvolumen z.B. durch Ausbildung einer Berme und teils sorgfältige Aufweitung. Die südliche Grabenböschung soll einschließlich des vorhandenen Gebülsbestandes weitgehend im derzeitigen Zustand erhalten werden. Die geplante nördliche Gewässerböschung soll ausdrücklich landschaftsangepasst gestaltet werden (abwandelnde flachere oder stärkere Böschungswinkel). Auf der Oberkante der geplanten, neuen nördlichen Gewässerböschung soll ein dauerhafter Unterhaltsweg (Bümlande befestigte Oberfläche, Breite 2,00 m) zzgl. befestigtem Bankett von jeweils 25 cm Breite angeordnet werden. Die Pflege des Retentionsraums und der übrigen unumschlossenen Flächen soll durch eine zweijährige jährliche Mahd erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Deaktivierung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken vorbehaltlich der Bodenmischung in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasserundurchlässiger Weegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenplaster, Schottersteinen oder Porenpflaster).

### 6.26 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Bereich des Flurstückes Nr. 22 wird zur Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungstr