Planzeichnung

Kataster / Bemaßung

- 12/15 Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenze
- 8,00 Bemaßung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende

Art der baulichen Nutzung

- GEe – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 – Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)
- 1,6 – Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GH max 8,00 m – Höhe baulicher Anlagen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünfestsetzungen

- Baumreihen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (20 kV)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert am 29.07.2026 (BGBl. I Nr. 226 vom 28.07.2026)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert am 07.07.2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 09.07.2021 (BGBl. I Nr. 43 vom 16.07.2021 S. 2598, 2716)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 vom 24.03.1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes am 04.03.2021 (BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 01.01.2026 (BGBl. I Nr. 348 vom 22.12.2025)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 01.01.2025 (BGBl. I Nr. 323 vom 29.10.2024)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I Nr. 14 vom 06.04.2021 S. 540), zuletzt geändert am 23.12.2025 (BGBl. I Nr. 348 vom 22.12.2025)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 14.10.2025 (GVBl. Hessen Nr. 66 vom 13.10.2025)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 12.02.2026 (GVBl. Hessen Nr. 8 vom 11.02.2026)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. d. F. vom 28.09.2007 (GVBl. Hessen I Nr. 21 vom 08.10.2007, S. 652) zuletzt geändert am 09.10.2021 (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 08.10.2021, S. 602)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.d.F. vom 12.12.2012 (GVBl. Hessen Nr. 27 vom 20.12.2012, S. 590), zuletzt geändert am 02.08.2023 (GVBl. Hessen Nr. 25 vom 01.08.2023, S. 584)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. vom 25.05.2023 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 379), zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. Hessen Nr. 110 vom 22.12.2025)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. Hessen Nr. 110 vom 22.12.2025)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. Hessen I Nr. 23 vom 23.12.2010, S. 548), zuletzt geändert am 01.01.2024 (GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 15.08.2025 (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025)

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 15.08.2025 (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 15.01.2026 (BGBl. I Nr. 4 vom 14.01.2026)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Art der baulichen Nutzung in den Baufeldern (s. Ziff. A. 2.)
1.2 Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3)
1.3 Maximal zulässige Grundfläche (s. Ziff. A. 3.1)
1.4 Maximal zulässige Geschossfläche (s. Ziff. A. 3.2)
1.5 Bauweise (s. Ziff. A. 5.)
1.6 Höhe baulicher Anlagen (s. Ziff. A. 3.4)

1.1 GEe 1	1.2 II
1.3 0,8	1.4 1,6
1.5 a	1.6 GH max = 8,00 m

2. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. 1.1)
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ und „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

2.2 Mischgebiet – MI

Im MI sind zulässig:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im MI sind ausnahmsweise zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziff. C.12)
2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziff. C.12), sofern es sich um Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der im Gebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe handelt, die
   - einen untergeordneten Teil der durch den jeweiligen Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen und
   - **eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.**

Im MI sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
4. Raumbedeutsame Windenergieanlagen

2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe

Im GEe sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GEe sind ausnahmsweise zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziff. C.12)
4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziff. C.12), sofern es sich um Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der im Gebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe handelt, die
   - einen untergeordneten Teil der durch den jeweiligen Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen und
   - **eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.**

Im GEe sind nicht zulässig:
1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Raumbedeutsame Windenergieanlagen

2.3.1 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Geräuschkontingentierung)

Die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-017-0 "Römerpfad" werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Die Gliederung findet im Verhältnis zu den GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Nidderau „Am Lindenbäumchen, I. Bauabschnitt" von 1981 sowie „Am Lindenbäumchen, II. Bauabschnitt" von 1994 mit Änderung von 2001 statt.

Für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m² festgesetzt (s. Tabelle 1).

Tabelle 1

Teilfläche	$L_{EK, tagsüber}$ in dB(A)/m²	$L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m²
GEe 1	62	47
GEe 2	60	45
GEe 3	65	50
GEe 4	63	48

Die Emissionskontingente L_{EK} sind ausschließlich in Richtung des deutlich angrenzenden **Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fichtsbockpfad – Brentanostraße", in Richtung des Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römerpfad"** und ggf. in Richtung der weiteren geplanten Erweiterungsfläche des Fachmarktzentrums anzuwenden, insofern hier auch Wohnnutzung realisiert werden. Die Emissionskontingente $L_{EK, nachts}$ sind in diesen Bereichen nur dort anzuwenden, wo nachts gegenüber dem Tage eine erhöhte Schutzbedürftigkeit besteht (Bereiche mit Wohnnutzung).

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tagsüber noch nachts überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Bei den Berechnungen ist die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

3.1 Grundfläche (GRZ)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen (s. Ziff. A. 1.3) zulässig.

3.2 Geschossfläche (GFZ)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Geschossflächenzahlen (s. Ziff. A. 1.4) zulässig.

3.3 Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Anzahl von Vollgeschossen (s. Ziff. A. 1.2) zulässig.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) als Maximalhöhen zulässig (s. Ziff. A. 1.6).

Die Gebäudehöhe ist vom unteren Höhenbezugspunkt (s. Ziff. 3.5) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der obersten Attika) zu messen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) dürfen durch notwendige gebäudetechnische Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen sind so anzuordnen, dass sie mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von allen Gebäudekanten zurückspringen.

3.5 Höhenbezug

Der untere Höhenbezugspunkt wird auf 142,5 m ü. NHN festgelegt.

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

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

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

5.1 Innerhalb der Baugrenzen gelten die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten Bauweisen (s. Ziff. A. 1.5).

5.2 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 75 m zulässig.

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

6.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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 auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist bspw. in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen, naturnah gestalteten Erdbecken, oder anderen geeigneten Maßnahmen zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 2 l/s*ha nicht überschritten wird. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen.

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

9.1 Bodenhaushalt

Der anfallende Oberboden ist seitlich zu lagern und die Eignung des Materials zur Wiederverwendung durch baubegleitende Analysen aus umwelttechnischer Sicht zu prüfen.

Sofern die umwelttechnische Prüfung nicht entgegenspricht, ist anfallender Oberboden der Baugrundstücke zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Anlagen (Gebäude, Dachaufbauten, Nebenanlagen) mit einer Dachneigung von maximal 10° und einer Dachfläche von mindestens 15 m² sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind:
- Dachterrassen und Dachöffnungen,
- technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen,
- sonstige nicht begrünbare Ein- und Aufbauten.

Die Dachbegrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Schutz von Insekten

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) 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, zulässig.

9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei Fenstern und / oder Glasfassaden, oberhalb des Erdgeschosses, mit mehr als 5 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 (s. Ziff. C. 7.3).

10. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche, die mindestens 20 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche), zu installieren.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Flächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen (Mindestanpflanzfläche) sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1 (Ziff. D. 1) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen haben entsprechend der in der Artenverwendungsliste festgelegten Mindestpflanzqualität zu erfolgen und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Für die Ermittlung der Anzahl von Pflanzungen gilt jeweils in Bezug auf die Mindestanpflanzfläche:
- 1 Strauch je angefangene 1,5 m²

11.2 Baumreihe

In dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 15 lfm (an der jeweiligen Baugebietsgrenze gemessen) ein Baum der Artenverwendungsliste 2 (Ziff. D. 2) zu pflanzen. Die Standorte können für Zufahrten variiert werden, solange die Anzahl gleichbleibt. Die Anpflanzungen haben entsprechend der in der Artenverwendungsliste festgelegten Mindestpflanzqualität zu erfolgen und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

11.3 Fassadenbegrünung

An Außenwandfassaden von Gebäuden, die auf einer Länge von mehr als 25 m ohne Fenster oder vergleichbare Öffnungen (z. B. Türen, Tore) ausgebildet sind, sind geeignete, standortgerechte Kletterpflanzen aus der Artenverwendungsliste 3 (Ziff. D. 3) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Begrünung hat auf mindestens 30 % der betroffenen Fassadenlänge zu erfolgen.

Bei Gebäudeteilen, bei denen aus funktionalen oder sicherheitsrelevanten Gründen eine Begrünung der Außenwandfassaden nicht möglich oder unzumutbar ist, kann ausnahmsweise von der Verpflichtung zur Begrünung abgesehen werden.

12. 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 61.500 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

Zum Ausgleich ist die im Umweltbericht beschriebene Maßnahme C1 / EK1 mit einem Wert von 33.000 Biotopwertpunkten zuzuordnen (Ziff. C. 7.1).

Zum Ausgleich sind von der bereits realisierten Ökokonto-Maßnahme 4 der Stadt Nidderau in der Gemarkung Ostheim, Flur 8, auf dem Flurstück 8 (Bürgerwald Ostheim) 4.750 m² der Maßnahmenfläche (28.500 Biotopwertpunkte) zuzuordnen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises führt die Maßnahme unter der Vorgangsnummer: 360562 (20160562).

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

B Gestaltungsfestsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nebenanlagen

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

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3. Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis anzuzeigen.

Auf Grundlage einer durchgeführten geophysikalischen Prospektion (2023) sowie bauvorgreifender archäologischer Sondageuntersuchungen (2025) wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet archäologische Befunde auftreten können. Im Zuge der archäologischen Sondageuntersuchungen wurden insgesamt 28 Befunde dokumentiert.

Zur weiteren Klärung des denkmalfachlichen Sachverhalts können im Zuge konkreter Bauvorhaben zusätzliche archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Art und Umfang der notwendigen **Maßnahmen (z. B. ergänzende Sondagen, Teil-** oder Flächengrabungen) sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Vor Aufnahme von Erdarbeiten wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege – und der Kreisarchäologie des Main-Kinzig-Kreises aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Ökologische Baubegleitung

Es wird empfohlen, für die Durchführung der Bauarbeiten eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die sowohl die bodenkundliche als auch die artenschutzrechtliche Baubegleitung umfasst. Ihre Aufgaben sind im Kern:
- Sicherstellung und Dokumentation der Umsetzung aller Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen;
- Ansprechpartner für die Bauverantwortlichen in Bezug auf alle mit dem Natur- und Artenschutz verbundenen Fragen.
- Ansprechpartner für die untere Naturschutzbehörde. Dazu gehört auch die Information der unteren Naturschutzbehörde im Falle des Auftretens zuvor planerisch nicht erkennbarer und gelöster Konflikte und deren einvernehmliche Lösung.
- Organisation und Umsetzung ggf. erforderlicher zusätzlicher Konfliktlösungen.

4. 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 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.

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 entgegenstehen. Eine wasserschutzrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

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

6. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich ist oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

7. Artenschutz

7.1 Herstellung einer mehrjährigen Blühfläche zugunsten des Rebhuhns

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) eines betroffenen Rebhuhn-Reviers wird auf einer 3.000 m² großen Teilfläche der insgesamt rd. 40.100 m² großen Maßnahmenfläche eine Blühfläche angelegt. Die Fläche dient zugleich der externen Kompensation des Bauvorhabens.

Die Maßnahmenfläche wird zur eindeutigen Identifizierung über die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Flurstücksbezeichnungen beschrieben. Sie umfasst die Flurstücke Gemarkung Heldenbergen, Flur 8, Flurstücke 129/1 (tlw.), 77/1 (tlw.), 77/2, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84/1 (tlw.), 85/1, 85/2, 85/4 (tlw.), 86 und 87 (tlw.). Im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens erhält die Maßnahmenfläche künftig die Flurstücksbezeichnung Gemarkung Heldenbergen, Flur 20, Flurstück 43 (tlw.). Da das Flurbereinigungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, werden in den Bebauungsplanunterlagen sowohl die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Flurstücksbezeichnungen als auch die künftige Flurstücksbezeichnung aufgeführt.

Die fachliche Ausführung (Saatgut, Anlage und Pflege) erfolgt gemäß der im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Anhang 2, Maßnahmenblatt 1) beschriebenen Weise. Die Maßnahme muss als CEF-Maßnahme (nur Anteil Blühfläche) spätestens in der dem beginnenden Eingriff folgenden Brutperiode wirksam werden.

Die Stadt Nidderau als Grundstückseigentümerin ist für die dauerhafte rechtliche und tatsächliche Sicherung der Maßnahme verantwortlich.

7.2 Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten

Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen.

Im Zuge dieser Arbeiten ist auch die Abnahme und fachgerechte Neuanbringung von Nistkästen vorzunehmen.

Es wird empfohlen, die Baufeldfreimachung im Offenland im Winterhalbjahr durchzuführen. Sofern dies - ggf. auch nur in Teilen - nicht möglich ist, sollten die noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen durch regelmäßiges Grubbern vegetationsfrei gehalten werden.

Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.3 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Um vermehrte Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und / oder Glasfassaden zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Leicht umsetzbare Maßnahmen sind etwa:
- Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und wird daher nicht empfohlen.

7.4 Insektenschonende Beleuchtung

Um die Wirkung der Außenbeleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, wird empfohlen, Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren auszustatten, um die Leuchtdauer auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zudem kann die Lichtintensität reduziert werden, um die Helligkeit gering zu halten und eine zusätzliche Anlockung von Insekten zu vermeiden.

8. 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 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.

9. Versorgungsleitungen

Die ungefähre Lage der unterirdischen 20 KV-Versorgungskabel wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs 0,4 kV-Kabel, Fernmeldekabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu beachten (s. Ziff. C. 6.)

10. Lärmschutzgerechte Aufstellung stationärer Geräte

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen und vergleichbaren stationären Geräten wird empfohlen, den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) **„Leitfaden zur** Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die **dem Wohnen dienen“** (Stand 28.08.2023) zu beachten.

Die Einhaltung der dort beschriebenen Abstände und technischen Maßnahmen kann helfen, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu vermeiden und die Anforderungen der TA-Lärm einzuhalten.

11. Sonnenlichtreflektierende Bauteile

Von sonnenlichtreflektierenden Bauteilen (insbesondere Photovoltaik- und Solaranlagen) dürfen keine Blendwirkungen auf den Straßenverkehr der Bundesstraße 45/521 sowie auf die angrenzende Eisenbahnstrecke Friedberg–Hanau ausgehen.

Diese Bauteile sind so auszurichten und auszuführen, dass weder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt noch Signalbilder verfälscht werden.

12. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Die Einordnung eines Sortiments als zentrenrelevant erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Regionalen Einzelhandelskonzepts im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau. Die Abstimmung erfolgt mit den jeweils zuständigen Behörden auf regionaler und kommunaler Ebene.

13. Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke

Alle Unterlagen, wie beispielsweise DIN-Normen, Richtlinien und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können zusammen mit dem Bebauungsplan kostenfrei bei der Stadtverwaltung Nidderau, Am Steinweg 1, 61130 Nidderau während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Eine private Vervielfältigung oder Weitergabe der Dokumente ist nicht gestattet.

D Artenverwendungslisten

1. Artenverwendungsliste 1: Freiwachsende Sträucher
Mindestpflanzqualität: Sträucher, leichte Heister, Höhe 60-100 cm

Strauchart (dt. Name)	Wuchshöhe	Standort	Wert für Fauna	Hinweis
Schwarzer Holunder / Traubenholunder	3–7 m	Nährstoffreich, anspruchsarm	Hoch (V)	Bedingt essbar
Besenginster	1-3 m	trocken	Mittel	
Brombeere	1-3 m	anspruchsarm	Hoch (V, I)	essbar
Himbeere	1-3 m	anspruchsarm	Hoch (V, S)	essbar
Johannisbeere (rot, schwarz)	1 m	Nicht auf trockenen Standorten	Mittel bis Hoch (V)	essbar
Heckenrose	1–3 m	trocken bis frisch	Mittel	essbar
Schneeball (heimische Arten)	2–4 m	Sonnig bis halbschattig, feucht	Mittel	
Roter Hartriegel / Kornelkirsche	2–4 (5) m	anspruchslos	Mittel	Kornelkirsche essbar
Pfaffenhütchen	2–3 m	kalkliebend	Mittel	giftig!
Haselstrauch	3–6 m	nährstoffreich	Hoch (S, I)	essbar
Weißdorn (mehrere Arten)	3–5 m	anspruchsarm	Hoch (V, S, I)	
Schlehe	2–4 m	anspruchsarm	Hoch (S, I)	essbar
Salweide	3-5 m	anspruchsarm	Hoch (I)	
Berberitze	1–2 m	kalkliebend	Mittel	
Liguster (Ligustrum vulgare)	2–4 m	anspruchslos	Mittel	giftig!

2. Artenverwendungsliste 2: Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 bzw. 16-18

Baumart (deutscher Name)	Baumart (botanischer Name)	Besonderheiten
Feldahorn	*Acer campestre,*	Unterarten straßengeeignet, Robust, schnittverträglich, heimisch, hoher Naturschutzwert (Bienen)
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Unterarten straßengeeignet, Trockenheitsverträglich, stadtklimaverträglich, hoher Naturschutzwert (Bienen)
Baum-Hasel	*Corylus colurna*	Hitze- und trockenheitsresistent, Hoher Naturschutzwert (Vögel)
Rot-Ahorn	*Acer rubrum*	Gute Anpassung an verschiedene Böden, dekorativ
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Frühblüher, ökologisch wertvoll, geringe Konkurrenzkraft (freistellen)
Baum-Felsenbirne	*Amelanchier arborea*	Hoher Naturschutzwert (Vögel)
Apfeldorn	*Crataegus x lavallei*	Stadtklimaverträglich, hoher Naturschutzwert (Vögel)
Säulenweißdorn	*Crataegus monogyna*	Stadtklimaverträglich, hoher Naturschutzwert (Vögel)
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus Fastigiata*	Trockenheits- und hitzeverträglich
Säulen-Eiche	*Quercus robur Fastigiata Koster*	Hoher Naturschutzwert (Vögel, Bienenweide), Trockenheits- und hitzeverträglich
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos Örebo*	Hoher Naturschutzwert (Bienen), stadtklimaverträglich, heimisch

3. Artenverwendungsliste 3: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Pflanzenart (deutscher Name)	Pflanzenart (botanischer Name)	Eigenschaften	Boden, Besonnung
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata*	Selbstklimmer, naturnah	mäßig feucht, Sonne bis Halbschatten
Efeu	*Hedera helix*	Immergrün, selbstklimmend, Lebensraum für Vögel und Insekten	Feucht, nährstoffreich, Schatten, Halbschatten
Hopfen	*Humulus lupulus*	braucht Rankhilfe	Frisch, nährstoffreich, Sonne, Halbschatten
Waldrebe	*Clematis vitalba*	Braucht Kletterhilfe, ökologisch wertvoll	Feucht, kalkhaltig, Sonne, Halbschatten
Geißblatt	*Lonicera periclymenum*	Windend, duftende Blüten, Braucht Rankhilfe, insektenfreundlich	Humos, frisch, Halbschatten

Hinweis: Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gefasst durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2024
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2024 bekanntgemacht.

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2024.

BEKANNTMACHUNG
der frühzeitigen Beteiligung am 27.03.2024.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 durchgeführt.

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.03.2024 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.05.2024 aufgefordert.

OFFENLAGEBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2026

BEKANNTMACHUNG
der Offenlegung im Entwurf am 30.06.2026

OFFENLAGE
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.07.2026 bis einschließlich 12.08.2026 durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 30.06.2026 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2026 aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2026

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass
- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1-017-0 **„Römerpfad“** dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau vom 01.10.26 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Nidderau, **den** 15.10.2026
Der Magistrat der Stadt Nidderau
Andreas Bär
Bürgermeister

Stadt Nidderau Main-Kinzig-Kreis 6

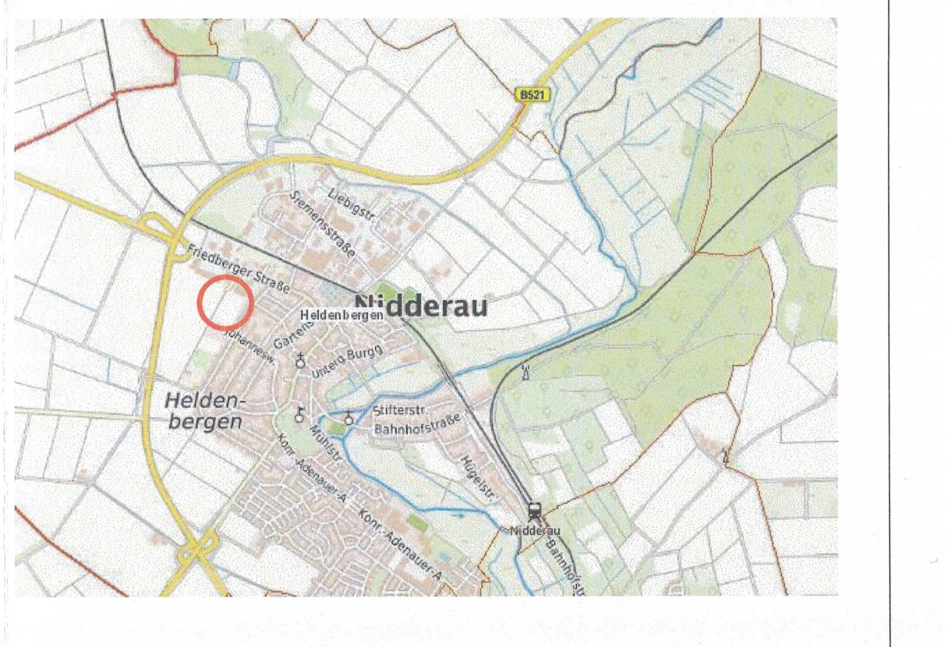
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am 26.10.26 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidderau, **den** 26.10.2026
Der Magistrat der Stadt Nidderau
Andreas Bär
Bürgermeister

Stadt Nidderau Main-Kinzig-Kreis 1

Stadt Nidderau, Heldenbergen

Bebauungsplan Nr. 1-017-0 "Römerpfad"



Satzung

Stand: 24.08.2026

blfp

STADT NIDDERAU