

# Stadt Nidderau



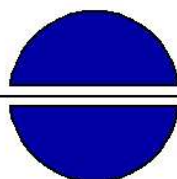
## 2. Bebauungsplanänderung „In den Borngärten“

Stadtteil Ostheim

### Textliche Festsetzungen

- Satzung -

Stand: 18.9.2025



## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

## 2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig in dem Allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

#### **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

#### **Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Im WA ist eine Geschossigkeit von II festgesetzt und eine GFZ als Höchstmaß von 0,8 zulässig. Das Kellergeschoß ist nicht auf die Vollgeschossigkeit anzurechnen. Staffelgeschosse sind zulässig.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich zulässig.

Die Grundstücksfreiflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.

### **Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Freiraum zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum sind Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, auch überdacht, zulässig.

### **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz zunächst in eine Zisterne mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Eine Reduzierung des Retentionsvolumens ist zulässig, wenn die Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers auf Retentionsdächern der baulichen Anlagen nachgewiesen werden kann.

Das in der Zisterne gesammelte Oberflächenwasser kann als Brauchwasser für sanitäre Einrichtungen und/oder zur Grünflächenbewässerung genutzt werden, wenn gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden und diesen nicht entgegenstehen.

In der Zisterne ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

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

Zur Vermeidung und Minderung von Konflikten hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **V1: Ökologische Baubegleitung**

Sofern durch Baumaßnahmen potentielle Störungen in Habitate von Fledermäusen und besonders geschützten Vogelarten zu erwarten sind, ist eine qualifizierte fachliche ökologische Bauberatung bereits im Vorfeld planerischer Überlegungen einzubeziehen.

#### **V2: Zeitliche Beschränkung Baufeldfreimachung**

Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen hat eine örtliche artenschutzrechtliche Prüfung und Freigabe durch einen qualifizierten Biologen zu erfolgen.

Wurzelstockentnahmen sind nach erforderlichen Gehölzentnahmen – im Mai – vorzunehmen.

Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. eines jeden Jahres nach vorheriger Überprüfung auf Winterquartiere und/oder Zwischenquartiere für Fledermäuse zulässig.

Abweichungen von den Zeitfenstern für Gehölzeinschläge und Gebäudeabrisse sind nur nach vorheriger Überprüfung durch eine fachkundige Person und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde möglich.

#### CEF1: Optimierung Quartiersangebot für gebäudebezogene Vogelarten und Fledermäuse

Sollten bei einer Kontrolle vor dem Abriss von Gebäuden ein Besatz oder Hinweise auf eine vorangegangene Nutzung der Gebäude mit Fledermäusen ermittelt werden, sind bis Ende März Fledermauskästen als Ausweichmöglichkeit aufzuhängen. Pro entfallendes Quartier sind jeweils fünf Fledermauskästen durch eine fachkundige Person möglichst nah am Eingriffsbereich anzubringen.

Sollten bei baulichen Abrissmaßnahmen gebäudebewohnende Vogelarten nachgewiesen werden, sind je drei Vogelkästen pro entfallendes Revier durch eine fachkundige Person möglichst nah am Eingriffsbereich anzubringen.

#### **Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit einem Gehrecht ausgewiesenen Flächen sind in Anlehnung an den vorhandenen Gehweg als Fußweg zu erhalten bzw. zu entwickeln und an das bestehende öffentliche Wege- und Straßennetz anzubinden. Die Wegeflächen sind mit Steinpflaster oder Asphalt zu befestigen.

#### **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der mit Gehrecht belasteten Flächen und des angrenzenden Parkplatzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Abgrabungen, Aufschüttungen und die Errichtung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Terrassierungen von Stützmauern mit jeweils diesem Maximalmaß sind zulässig.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 ABS. 1 UND 2 HBO)**

#### **Dachgestaltung**

Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen und können damit als Retentionsdächer angerechnet werden. Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche sowie Brandschutzstreifen sind hiervon ausgenommen.

Die Installation von Anlagen der Solarenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig und bei Neubauten zwingend vorzusehen. Die Flächen unter solartechnischen Anlagen sind zu begrünen, sofern die Solaranlagen nicht unmittelbar auf dem Dach aufliegen.

#### **Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)**

Der Charakter der bestehenden Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Baumfällungen sind in begründeten Ausnahmen zulässig; hierfür ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung Nidderau zu stellen.

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 (Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Vegetationsflächen) zu beachten und einzuhalten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Schüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Mülltonnenstellplätze zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind einzuhausen und/oder einzugrünen. Die Einhausung darf  $\frac{1}{4}$  der Höhe der Mülltonnen nicht überschreiten (Mülltonne = H 100%, Einhausung = H 125%).

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

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau v. 02.05.2022 verwiesen

### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/bei Abrissarbeiten /beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

#### **Meldung von organoleptischen Bodenauffälligkeiten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, 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.

### **5. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN**

#### **5.1 Festsetzungen anderer Bebauungspläne**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Borngärten“ von 1986 werden mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung „In den Borngärten“ 1. Änderung für den dargestellten Geltungsbereich ersetzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „In den Borngärten“ (1986) gelten außerhalb dieser 2.Änderung unverändert fort.

## **5.2 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

## **5.3 Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen**

Öffentliche Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

## **5.3 Hochwasserschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anhaltenden Starkregenereignissen – insbesondere in vegetationsfreien Zeiten (nach der Ernte, vor der Aussaat) – Oberflächenwasser und Schlamm von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in Richtung Plangebiet verfrachtet werden.

Es sind daher Maßnahmen zur Vorbeugung und Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.