

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OL 9  
„Feuerwehrhaus Ober-Lais“

- Textteil -



*Satzung*

Mai 2025

### HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OL 9 „Feuerwehrhaus Ober-Lais“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf beträgt 0,5.

Sie darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

### 2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 2.1 Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

#### 2.2 Hierzu zählen z.B. neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume. Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Transformatorenstation) zulässig.

### 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 3.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasser-durchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und/oder in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

#### 3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und Laubsträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).

- 3.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit gebietseigenen Gehölzen (siehe Liste D.7) zu bepflanzen.
- 3.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.
- 3.5 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten.
- 3.6 Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig. Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen. Eine Beleuchtung des Friedhofparkplatzes ist nicht zulässig.
- 3.7 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).
- 3.8 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Hier-von ausgenommen sind Flächen von Oberlichtern und erforderlichen Technik-aufbauten.
- 3.9 Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10 m (Nr. 2) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Baunebenan-lagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist unzulässig. Künstliche Auffüllungen sind zu beseitigen und das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten  
Die Fläche ist als- Brache bzw. Sukzessionsfläche zu entwickeln. Eine Nutzung hat hier zu unterbleiben. Zudem sind im Abstand von ca. 15 m standortge-rechte Laubbäume zu pflanzen (Weiden - *Salix spec.*, Esche - *Fraxinus excel-sior*, Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*). Die Neupflanzung sind mit einem Ver-biss-Schutz auszustatten. An geeigneter Stelle ist in zwei Bereichen des Ge-wässers das westliche Ufer als Grabentaschen anzulegen. Hierzu ist in einer Breite von ca. 4-5 m und Länge von ca. 8-10 m das Ufer mit wechselnden Uferneigungen auszuziehen und abzuflachen.
- 3.10 Auf der restlichen Kompensationsfläche (Nr. 1) ist das vorhandene Grünland einer dauerhaften extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu ist die Fläche zwei Mal jährlich in Hinblick auf die Förderung der Maculinea Population zu mähen (1. Mahdtermin vor dem 15. Juni, 2. Schnitt ab dem 15. September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
- 3.11 Während der Bauzeit ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere in Baugruben stürzen können.

- 3.12 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach erfolgter Vergrämung ab 01. August möglich.
- 3.13 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

#### 4 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone (§ 23 HStrG) sind bis zur Erteilung einer entsprechenden Ausnahmege-  
nehmigung der obersten Straßenbaubehörde (§ 23 Abs. 8 HStrG) unzulässig.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

#### 2 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Grundstücke mit undurchsichtigen Zäunen und Mauern ist nicht zulässig.

### C Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf dem Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken 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 Be-  
lange 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  $3 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  nicht überschritten wird. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteraums muss aber mindestens  $6 \text{ l/m}^2$  Grundstücksfläche betragen.

## D Hinweise

### 1 Denkmalschutz

- 1.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufertern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel; Grabenräumlöffel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde werden kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder vorgeschichtliche Gräber 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.

- 1.2 An der südlichen Grenze (nord-westl. Ecke Friedhof) des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gefallenendenkmal. Baulich angrenzende geplante Maßnahmen können u.U. zu konstruktiven oder optischen Beeinträchtigungen des Denkmals führen. Denkmalschutzrechtliche Belange der Baudenkmalpflege können im genannten Planungsbereich entsprechend betroffen sein.

### 2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

- 2.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.

2.2 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 umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus 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.

2.3 Die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) sind zu beachten.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelastetes Erdmaterial bekannter Herkunft verwendet werden. Das eingebaute Bodenmaterial muss den Einstufungen BM-0 entsprechen. Der Einbau von Bauschutt oder Recyclingmaterial ist nicht zulässig. Das einzubauende Bodenmaterial ist auf seine Eignung zu überprüfen.

Es ist sicherzustellen, dass nur einwandfreies und unbelastetes Bodenmaterial zur Auffüllung verwendet wird. Vor Anlieferung des Materials hat daher eine entsprechende Untersuchung/Überprüfung des Materials zu erfolgen. Auffälliges oder verunreinigtes Bodenmaterial darf nicht eingebaut werden.

### 3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

### 4 Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

### 5 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ist zu beachten.

### 6 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Betula pendula (Birke)

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Berberis vulgaris (Sauerdorn)  
Betula pubescens (Moorbirke)

<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Castanea sativa</i> (Esskastanie)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> (Weißdorn)	<i>Cytisus scoparius</i> (Besenginster)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Fagus silvatica</i> (Rotbuche)
<i>Frangula excelsior</i> (Faulbaum)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)
<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Prunus spinosa</i> (Schwarzdorn)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
<i>Salix x rubens</i> (Hohe Weide)	<i>Sambucus nigra</i> (Schw. Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	<i>Viburnum lantana</i> (Woll. Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhl. Schneeball).	

## 7 Einfriedungen, Gehölzpflanzungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbRG) - insbesondere die §§ 16 und 38 bis 40 - zu beachten.

## 8 Bergbau

Das Plangebiet wird von einer ehemaligen Bergbauberechtigung überlagert, in der Ende des 19. Jh. Erkundungsarbeiten, u.a. in einem 2 m tiefen Schürfschacht, stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist jedoch nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen empfohlen wird, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

## 9 Sichtfelder

Im Bereich der Einmündung der Wegeparzelle 18 (künftige Gemeindestraßen-einmündung) in die Kreisstraße 199 sind im Rahmen der Straßenplanung die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAL 2012 zu beachten.