



STADT  
NIDDERAU

Stadt Nidderau, Heldenbergen

**Bebauungsplan Nr. 1-017-0**  
**„Römerpfad“**

Textfestsetzungen  
**Vorentwurf**

15.02.2024

**Im Auftrag von:**

Stadtverwaltung Nidderau  
Am Steinweg 1  
61130 Nidderau

**Erstellt von:**

blfp planungs gmbh  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
e-mail: info@blfp.de

## A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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. Art der baulichen Nutzung in den Baufeldern (s. Ziff. A. 2.)
2. Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3)
3. Maximal zulässige Grundfläche (s. Ziff. A. 3.1)
4. Maximal zulässige Geschossfläche (s. Ziff. A. 3.2)
5. Bauweise (s. Ziff. A. 5.)
6. Höhe baulicher Anlagen (s. Ziff. A. 3.4)

<sup>1</sup> GEe 1-3/ MI	<sup>2</sup> II - III
<sup>3</sup> 0,6-0,8	<sup>4</sup> $\begin{matrix} 1,6 \\ - \\ 1,8 \end{matrix}$
<sup>5</sup> o / a	<sup>6</sup> GH <sub>max</sub> = 10-12,00 m

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ und „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

2.2 Mischgebiet – MI

Im MI sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im MI sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe

Im GEe sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. Ziff. A. 2.4),
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (s. Ziff. A. 2.4),
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Im GEe können ausnahmsweise zugelassen werden:

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 und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im GEe sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2.4 Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und deren Eigenschaften – Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Bebauungsplan 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 „Am Lindenbäumchen, I und II. Bauabschnitt“ der Stadt Nidderau statt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

<b>Abb. 01 Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> in dB</b>		
Teilflächen	$L_{EK}$ , Tag	$L_{EK}$ , Nacht
GEE 1a (Flurstücke 12/15, 12/17)		
GEE 1b (Flurstücke 13/5)		
GEE 2		
GEE 3		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

- *Die gutachterliche Stellungnahme wird noch erstellt und das Kapitel im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachgutachter ergänzt.*

## 2.5 Sektorenabhängige Anwendung der Emissionskontingente

- *Die gutachterliche Stellungnahme wird noch erstellt und das Kapitel im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachgutachter ergänzt.*

## 3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20, 21a BauNVO)

### 3.1 Grundfläche (GRZ)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen (s. Ziff. A. 1.1.3) zulässig.

### 3.2 Geschossfläche (GFZ)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Geschossflächenzahlen (s. Ziff. A. 1.1.4) zulässig.

### 3.3 Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten maximale Anzahl von Vollgeschossen (s. Ziff. A. 1.1.2) zulässig.

### 3.4 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die jeweiligen Baugebiete die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzten Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) als Maximalhöhen zulässig (s. Ziff. A. 1.1.6).

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

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) dürfen durch notwendige gebäude-technische Anlagen überschritten werden. Diese müssen um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten abrücken.

### 3.5 Höhenbezug

Als maßgebender unterer Höhenbezugspunkt wird der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstücksseite (Ausrichtung des Hauptzugangs des Gebäudes) für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen heranzuziehen.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

### 4.1 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 in den Nutzungsschablonen (Planzeichnung) festgesetzten Bauweisen (s. Ziff. A. 1.1.5).
- 5.2 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 75 m zulässig.

**6. Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen**

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen sind im gesamten Vorhabengebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 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 widerspricht, 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 m<sup>2</sup> 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 dauerhaft zu erhalten.

- 9.3 Schutz von Insekten

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen 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, eingesetzt werden.

#### 9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei Fenstern und / oder Glasfassaden, oberhalb des Erdgeschosses, mit mehr als 5 m<sup>2</sup> 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. 5.2).

### 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 10.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens 20 % der Flächen mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### 10.2 Öffentliche Grünfläche

20 % der öffentlichen Grünfläche ist mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 1. zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### 10.3 Baumreihe

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich, entlang der Erschließungsstraße Römerpfad, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 15 lfm ein Baum der Artenverwendungsliste 2. (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Standorte können für Zufahrten variiert werden, solange die Anzahl gleichbleibt. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.



- *Die notwendigen Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachplaner ergänzt*

### 11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- *Die notwendigen Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachplaner ergänzt*

### 12. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§9 Abs. 7 BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von XXX.XXX Biotopwertpunkten zuzuordnen.

- *Die Festsetzung wird im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachplaner ergänzt*

### 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



## B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

### 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.

## **C Hinweise**

### **1. Stellplatzsatzung**

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

### **2. Bodendenkmäler**

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE unverzüglich anzuzeigen.

### **3. 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 Zweifelsfalle 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.

### **4. 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 noch wasserwirtschaftliche Belange 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.

### **5. Artenschutz**

#### **5.1 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.

#### **5.2 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.

Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen.

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

## 6. 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

## D Artenverwendungslisten

### 1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus i. A.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### 2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre i. S.</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rötdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna i. S.</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur i. S.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria i. S.</i>
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata i. S.</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos i. S.</i>
Sowie Obstbäume als Hochstamm	

- *Die Artenverwendungsliste wird im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachplaner ergänzt.*