

## RECHTSGRUNDLAGEN

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Vorbereich der Garagen ist ein Stauraum von min. 5 m einzuhalten.

1.3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Fall der Errichtung von Doppelhäusern reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

2.2 Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 50% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die restlichen Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Gebäudezuwegung sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, wassergebundene Decke).

2.3 Auf den Grundstücken, die an den Außenbereich angrenzen, ist an der dem Außenbereich zugewandten Seite der Baugrundstücke eine 2-reihige standortgerechte Hecke und jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzlisten des Grünordnungsplans).

2.4 Auf den privaten Grundstücksflächen darf der Anteil von standortfremden Gehölzen 20 % nicht überschreiten.

2.5 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 30° und von maximal 45° zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform zu gestalten. Für Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

3.2 Garagendächer können als Flachdächer hergestellt werden. Diese sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachstein, Tonziegel etc. in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Die Eindeckung und Bekleidung von Dachgauben ist auch in Metall oder Schiefer zulässig. Die Farbe ist der Hauptdachfläche anzupassen. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbgebung auszugestalten.

3.4 Gauben sind als Satteldach oder Schleppegauben auszuführen und auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Einzelgauben dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1 m und der Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

3.5 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

**3.6 Die max. zulässige Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird mit 1 m festgesetzt. Die Sockelhöhe ist von OK Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte) bis OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke zu messen. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen dies erfordert.**

**3.7 Die max. zulässige Höhe des Kniestocks wird mit 1,25 m festgesetzt.**

**3.8 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude wird mit 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte) bis zur Firsthöhe des betroffenen Gebäudes zu messen. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche maßgeblich.**

**3.9 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und im übrigen Bereich bis 1,50 m zulässig.**

**Folgende Materialien sind zulässig:**

- Laubgehölzhecken
- transparente Holzzäune die mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden
- transparente Metallzäune die mit Laubgehölzhecken hinterpflanzt werden

**Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren zu gewährleisten. Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.**

**3.10 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.**

**3.11 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.**

**3.12 Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20 bis 30 l/qm projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser kann dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.**

## **4. Allgemeine Hinweise**

**4.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III für den Trinkwasserbrunnen Nidderau-Erbstadt der Kreiswerke Hanau. Die Verbotsbestimmungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.**

**4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.**

**4.3 Druckbestimmend für diesen Versorgungsbereich ist der Hochbehälter Erbstadt (NN + 182 ... 185 m). Aufgrund der ausgeprägten Hochlage des Plangebiets (NN + 165 ... 173 m) muss mit Unterschreitung der im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke gerechnet werden. Deswegen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern Hausdruckerhöhungsanlagen zu errichten und betriebsfähig zu halten. Diese Anlagen müssen den Technischen Regeln für Trinkwasser-Installationen (DIN EN 806, DIN 1988) entsprechen.**

**4.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.**

**4.5 In die Planzeichnung ist die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Fernwasserleitung Inhelden - FFM und das zugehörige Steuerkabel nachrichtlich übernommen worden. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitungen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.**

**4.6 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Dabei ist der Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 2.4.1999 III 7-79 e'02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) zu beachten.**

**4.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.**

Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundsatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) wird mit 48 m<sup>3</sup>/h angenommen. Diese Menge steht lt. Stellungnahme der Kreiswerke Hanau aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung. Der erforderliche Speicherraum für eine Löschzeit von mind. 2 h ist vorhanden.

**4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gem. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.**

**4.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das RP Darmstadt Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Nidderau oder der Eigenbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.**

**4.10 Als belastet einzustufender Aushub darf nicht frei verwertet werden. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.**

**4.11 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade soll der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.**

## **5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Durchführung der im Geltungsbereich 2 (Gemarkung Erbstadt Flur 8, Flurstück 12 teilweise) festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet. Grundlage für die Durchführung sind die in der Objektplanung zur Biotopgestaltung Ausgleichsfläche "Am Rollgraben" beschriebenen Maßnahmen.