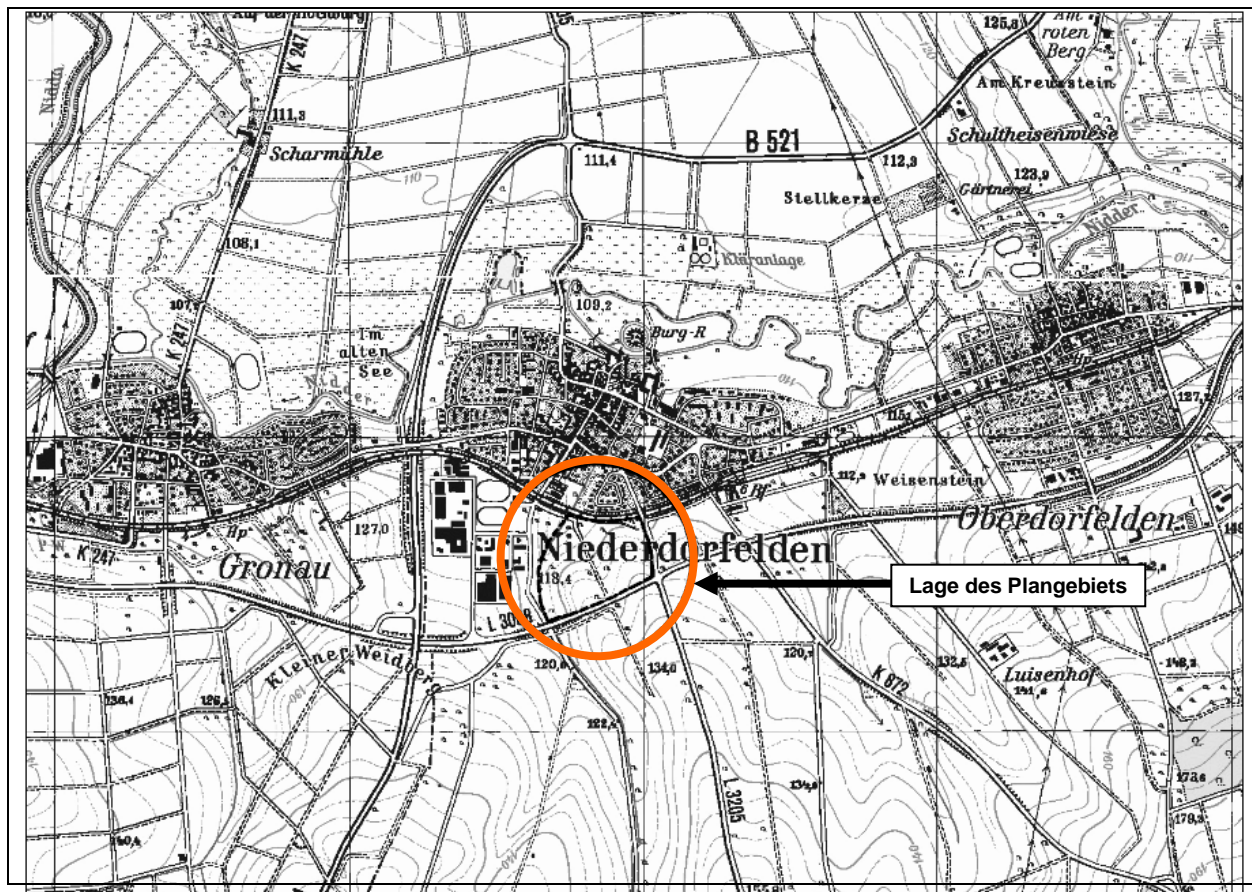


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 18.05.2020 –Satzung



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH <sub>max.</sub>	Dachform
1	WA	0,4	0,8	II	E	o	7,5 m	SD/PD/WD
2a	WA	0,4	0,8	II	ED	o	7,5 m	SD/PD/WD
2b	WA	0,4	0,8	II	ED	o	7,5 m	FD/SD/PD WD
2c	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,5 m	SD/PD/WD
2d	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,5 m	FD
3	WA	0,4	1,2	III	E	o	10,5 m	FD
4	WA	0,4	1,2	III	-	-	10,5 m	FD
5	MI	0,6	1,2	III	-	-	10,5 m	FD
6	SO <sub>NAH</sub>	0,6	1,2	II	-	-	8,5 m	-
	Rathaus	0,6	1,2	III	-	-	-	-

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

## **Textliche Festsetzungen**

*Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 1. Änderung ersetzt.*

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

##### **1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**

1.2.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

##### **1.3 Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebiets Nahversorgungszentrum (SO<sub>Nah</sub>) sind max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusammengesetzt aus einem Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment bei einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup>, einem Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup> sowie Kleinflächenanbietern mit einer max. Verkaufsfläche von je 100m<sup>2</sup> zulässig. Im 1. Obergeschoss sind zudem Wohnungen und Büros zulässig.

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

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse (Gradientenhöhe) den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

2.1.3 Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ( $FH_{\max} = TH_{\max} + 4,50 \text{ m}$ ). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

(Tief-) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

## 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 In den Baugebieten WA 2c und WA 2d darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und 4 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebiets  $SO_{\text{Nah}}$  darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,9$  überschritten werden.

2.3.4 In den Baugebieten Nr. 3, 4 und 5 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen.

2.3.5 Die Grünfläche Nr. 4 im Nordosten des Plangebiets wird dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 zugeordnet und ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das Teilbaugebiet Nr. 4 einzubeziehen.

## 2.4 Geschossflächenzahl

2.4.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 2d darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.

2.4.3 *Die Grünfläche Nr. 4 im Nordosten des Plangebiets wird dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 zugeordnet und ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche für das Teilbaugebiet Nr. 4 einzubeziehen.*

## 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1, 2a und 2b ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten.

**4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)**

- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- 5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>. Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 345 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5.3 Die Festsetzungen 5.1 und 5.2 gelten nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden
- 5.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

- 6.1 Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
- 6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs überdecken. Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden ist einzuhalten.
- 6.3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig.

**7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## **8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 8.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (WA 2 a-d), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m<sup>2</sup> und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche WA 3, 4, 5 und 6, hier ist u.a. Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

Die Festsetzung 8.1 gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden.

## **9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

- 9.1.1 Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mind. drei mittelkronige Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten D 2 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 9.1.2 Park: Auf der Fläche sind gem. Plandarstellung fünf mittelkronige Laubbäume der Artenliste D4 zu pflanzen. Mindestens 80 % der Fläche ist als Extensivrasen anzulegen und zu unterhalten.

### **9.2 Private Grünflächen**

- 9.2.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: **Wohnungsferne Hausgärten:**

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 100m<sup>2</sup>. Ab einer Gartengrundstücksgröße von 150m<sup>2</sup> ist je Garten bzw. je 150m<sup>2</sup> eines Gartens eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 30m<sup>3</sup> zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig. Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren (z.B. Hühnerställe, Volieren, Taubenhäuser) sind unzulässig.

- 9.2.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: **Uferrandstreifen:**

Die Flächen sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z.B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnittstrassen sind unzulässig.

## **10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

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

11.1 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

11.2 **Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 2 oder D 3 / 25m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

11.3 *Für die privaten Grünflächen gilt.*

11.3.1 Im Bereich der wohnungsfernen Hausgärten sind Wege und Plätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc.. Der Anteil an befestigten Wege- und Platzflächen darf maximal 20 % der Gartenfläche betragen.

11.3.2 Bei Erschließungswegen in den wohnungsfernen Hausgärten/Freizeitgärten beträgt die max. zulässige Ausbaubreite innerhalb der Grundstücke 2,0m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen, die Seitenstreifen als Wiese/Rasen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

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

vgl. Ziffer 9.2.2 sowie Planzeichnungen siehe Teilplan 2: Kompensation  
– ist von der 1. Änderung nicht betroffen -

## 13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

13.1 Aktiver Schallschutz

An der Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke zur L 3008 ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5,0 bis 7,5m über Gelände zu errichten (vgl. Planzeichnung).

13.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

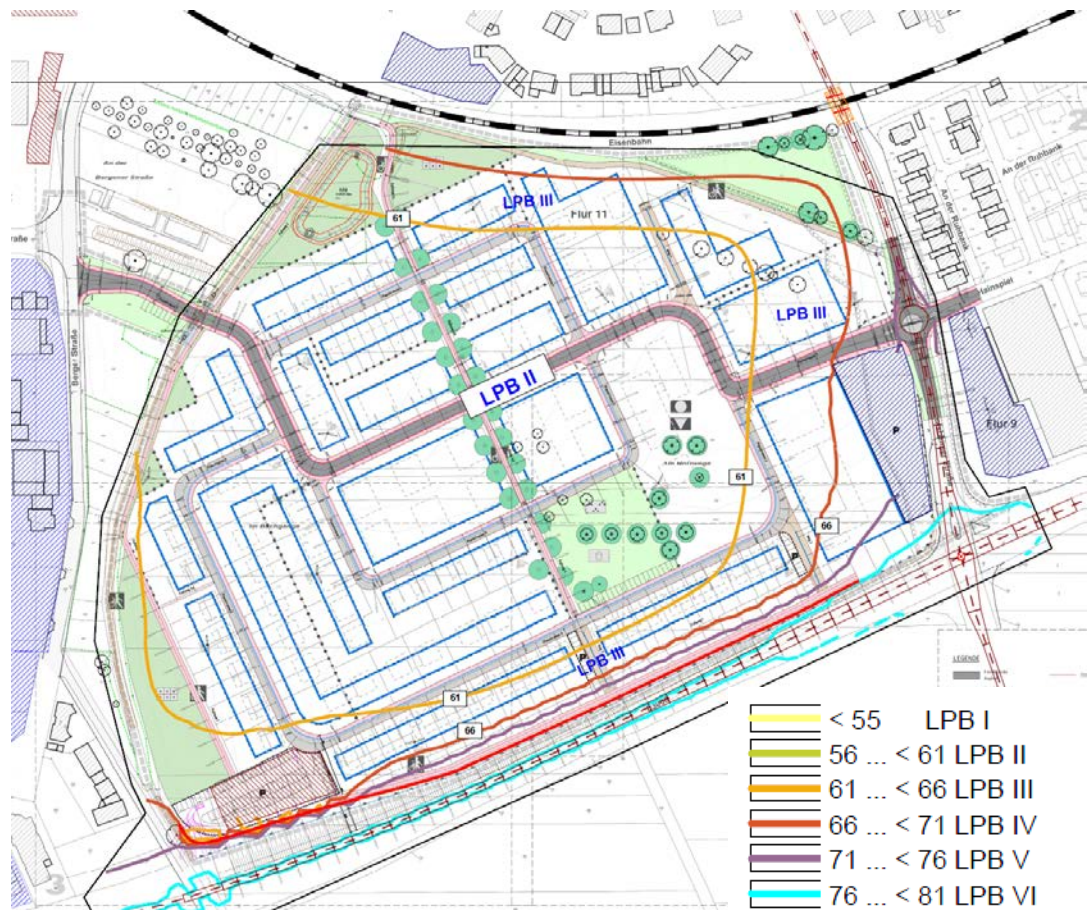
Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche [LPB III und IV] erfüllen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen  $R'_{w,res} = 40\text{dB}$  und innerhalb des Lärmpegelbereiches III  $R'_{w,res} = 35\text{dB}$  betragen.



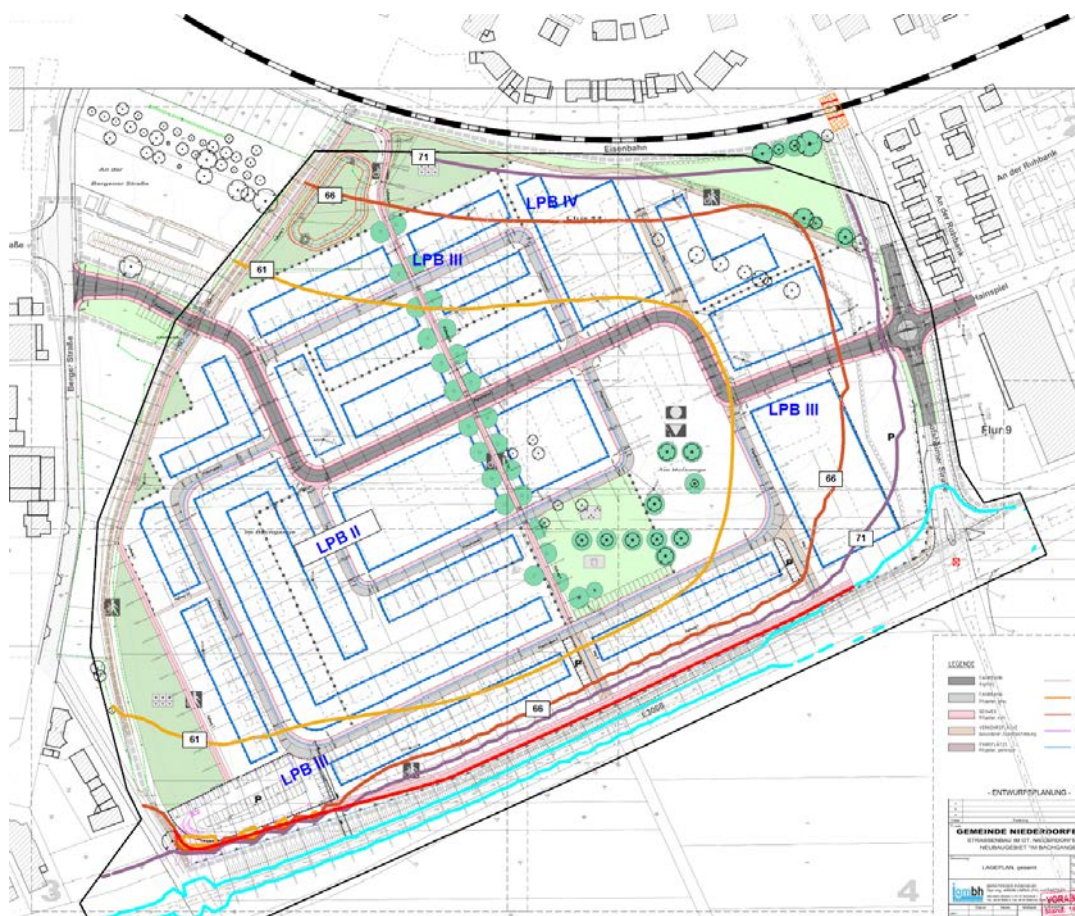
Die Einstufung der Baugebietsflächen in die Lärmpegelbereiche ist den Plandarstellungen [Inselkarte 1] für schutzbedürftige Räume in Erdgeschossen und 1. OG für die TAGESZEIT und der Plandarstellung [Inselkarte 2] für 2. OG im Bereich Straße und EG im Bereich Schiene für die NACHTZEIT für Schlaf und Kinderzimmer zu entnehmen.

### Inselkarte 1



Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2016], LPB-Darstellung für die Fassaden im 2. OG/DG, mit Schallschutzmaßnahmen an der Straße gem. Planung 16.08.2017

## Inselkarte 2



Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2016] für die NACHTZEIT für Schlafzimmer / Kinderzimmer LPB-Darstellung für die Fassaden im 2.OG/DG mit Schallschutzmaßnahmen an der Straße gem. Planung 16.08.2017

Die zur Gleisanlage nächstgelegene Bebauung ist somit dem LPB III zuzurechnen. Die Berücksichtigung der DIN 4109 [2016] verlangt dann zusätzlich zum Schutze des „Nachtschlafs“ bei Schlafräumen und Kinderzimmern Schallschutzmaßnahmen nach dem LPB IV.

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer) ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich IV erforderlich, im Lärmpegelbereich III empfohlen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Niederdorfelden eingesehen werden.

Die entsprechenden Untersuchungen sind in den schalltechnischen Berichten P 16053 vom 11.01.2017, P 16053-A vom 11.03.2017 und P 16053-B-1 vom 30.09.2017 der GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg enthalten



## **14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 14.1 Straßenbäume Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste D 4. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 14.2 Je Gartengrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum – Apfel, Birne, Süßkirsche – anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Im Bestand vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 14.3 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

## **15. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

vgl. Teilplan 2 – *ist von der 1. Änderung nicht betroffen* -

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind im WA 2b, WA 2d und WA 3 und WA 4 sowie im MI Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und im WA 1, WA 2a, WA 2b und WA 2c geneigte Dächer (SD, PD *oder* WD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°.

Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen. Flachdächer sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

#### **1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

1.2.1 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

#### **1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

## 1.5 **Fassadengestaltung**

*Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.*

## 1.6 **Staffelgeschosse**

*Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen an den Straßenzugewandten Seiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.*

## 2 **Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen.

2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK<sub>FFB EG</sub>) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

## 3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in das Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

## 4 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,5m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die von den klassifizierten Straßen sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind ebenso unzulässig wie Fahnen. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der L 3008 sind Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich unzulässig.

## C) **Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## D) **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### 1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

## 2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 3 Altlasten und Altablagerungen

3.1 Im Bebauungsplan ist im Osten bzw. Nordosten des Plangebiets eine Fläche für Altablagerungen gekennzeichnet: Aus der Anordnung der Bohrungen sowie den Bohrergebnissen ist eine räumliche Abgrenzung der Altablagerung („Gänsweide“) im Grundrissbereich des geplanten Neubaugebietes möglich. Nach den Ergebnissen zur Zusammensetzung der Ablagerungsmassen ist generell von einem inhomogenen Last-/Setzungsverhalten sowie vorhandenen Sackungspotential (z.B. infolge Verrottung) der Massen auszugehen. Ob sich unterhalb der Bischofsheimer Straße ebenfalls Ablagerungsmassen befinden, ist derzeit noch nicht bekannt, sollte aber im Zuge der weiteren Planungen (Thema: Straßenbau) erkundet werden. Evtl. liegen hier bereits Erkenntnisse aus dortigen Erkundungen vor. (Auszug aus der Untersuchung zur Eingrenzung der Altablagerung, ITC Ingenieure, Projekt Nr. 10090.2, 12.01.2017)

3.2 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## 4 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

## 5 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)

5.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

## 6 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Natur-schutzbehörde zu beantragen.

## D) Artenauswahl

**Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

**Artenliste 2 Heimische Sträucher**: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

**Artenliste 3 Kletterpflanzen**: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

**Artenliste 4 Straßenbäume**: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	`Elsrijk`	-	Feldahorn
Acer plantanoides	`Columnare`	-	Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus hippocastum	`Globosum`	-	Roskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastum	`Pyramidalis`	-	Roskastanie, pyramidal
Crataegus x prunifolia	`Splendens`	-	Weißdorn, pflaumenblättrig
Pyrus calleryana	`Chanticleer`	-	Wildbirne
Tilia cordata	`Greenspire`	-	Stadtlinde
Tilia cordata	`Rancho`	-	Winterlinde, klein