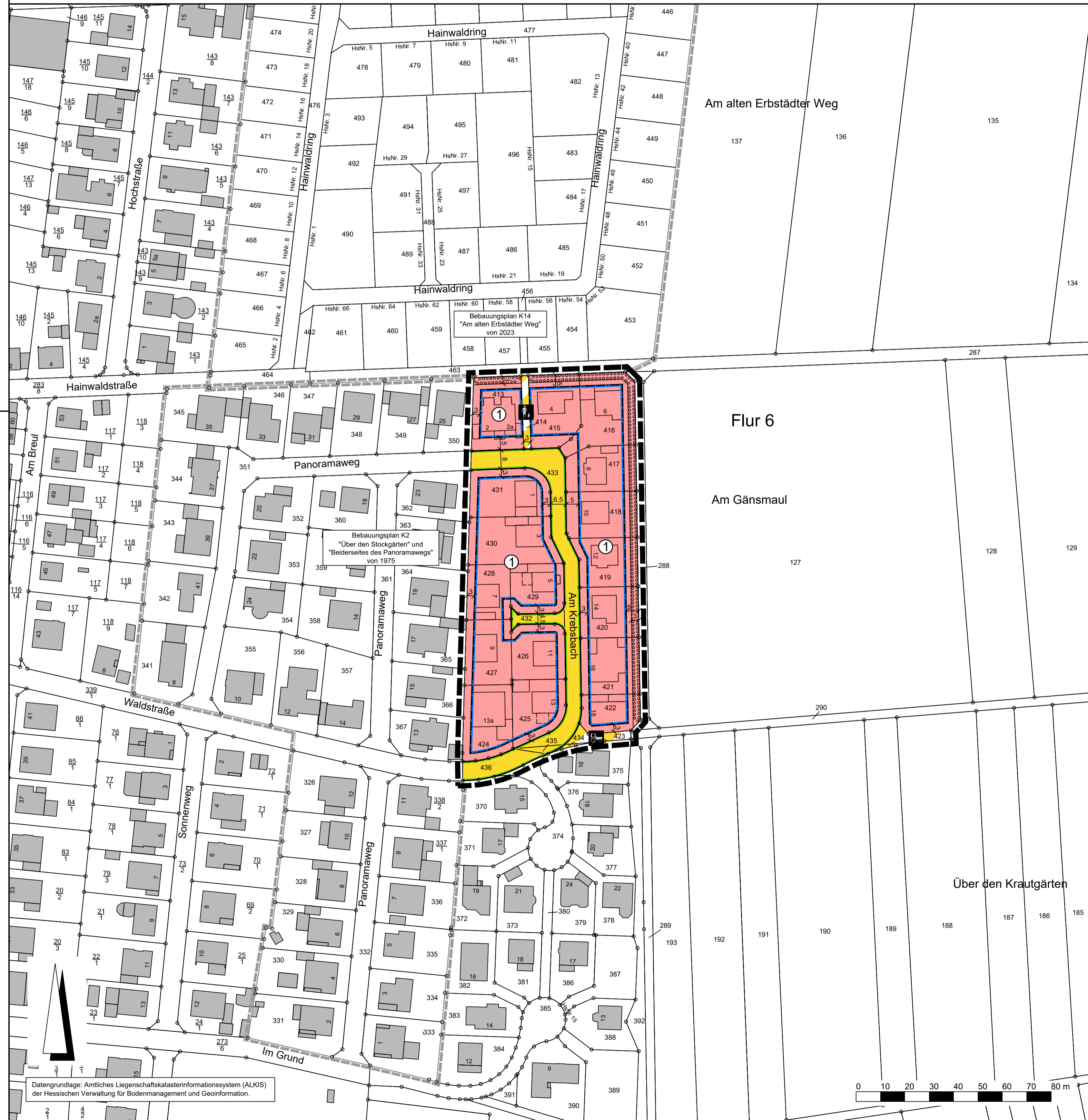


Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

Bebauungsplan K 13

"Über den Stockgärten" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg (öffentlich)
- Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH *	OKGeb. *	OKGeb. + Planhoch den. Dach
1	WA	0,4	0,8	II	ED, o	7,0 m	7,0 m	11,0 m

* Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tiefergelegte Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Bei Pultdächern ist die niedrige Höhe als Traufhöhe anzunehmen.

Bei Konkurrenz von GRZ I und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Vorbemerkung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgärten“ ist ausschließlich die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bereich des Flurstücks 414 (Flur 6). Des Weiteren entfällt die bisherige baunutzungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgärten“ gelten unverändert fort.

Die in den textlichen Festsetzungen und baunutzungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen sind in **fett** gekennzeichnet.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist zu beachten.

2.3 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Folgende Mindestgrundstückgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m².

2.4 Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

Für je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung der Artenliste 1 unter 2.7 zu pflanzen und zu unterhalten.

Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig mit autochthonen Laubgehölzen der Artenliste 2 unter 2.7 in zweireihiger Gehölzpflanzung zu begrünen (1 Strauch / 4 m²).

2.7 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume)

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aria - Echte Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Artenliste 2 (Sträucher)

- Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
 - Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
 - Rubus fruticosus agg. - Brombeere
 - Rubus idaeus - Himbeere
 - Sambucus nigra/racemosa - Holunder
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.8 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 91.217 Punkte aus der Okokontomaßnahme Auenprojekt Niederwiesen zugeordnet.

3 Baunutzungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.2.1 **Einfriedungen: entfällt.**
3.2.2 Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umplanzen.

3.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In den Baugebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit Laubgehölzen der Artenlisten unter 2.7 zu bepflanzen (1 Baum /100 m², 1 Strauch / 4 m²). Die Anpflanzungen gemäß 2.6 können zur Anrechnung gebracht werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzung

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m² unbegrünter Dachfläche betragen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdrainagen ist nicht zulässig.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

5.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2.3 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

5.3 Baugrund/ Grundwasser

5.3.1 Die Kellerschosse neuer Gebäude müssen ggf. unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht ausgebildet werden. Es wird empfohlen zur Beurteilung der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der konkreten Bauplanung ein Baugrundgutachten seitens der Bauherren einzuholen.

5.3.2 Für ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserhaltungen und wegen der möglichen Barrierewirkung von Gebäuden bzw. Gebäudefundamenten gegenüber dem Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.4 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

5.5 Alltasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alltasten bekannt. Werden dennoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

5.6 Einfriedungen

Nach § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz ist bei geplanten Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zum angrenzenden Acker und zum angrenzenden Feldweg einzuhalten. Da ein landwirtschaftlicher Feldweg kein öffentlicher Weg ist, wird er wie ein landwirtschaftliches Grundstück behandelt.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niddatal, den _____

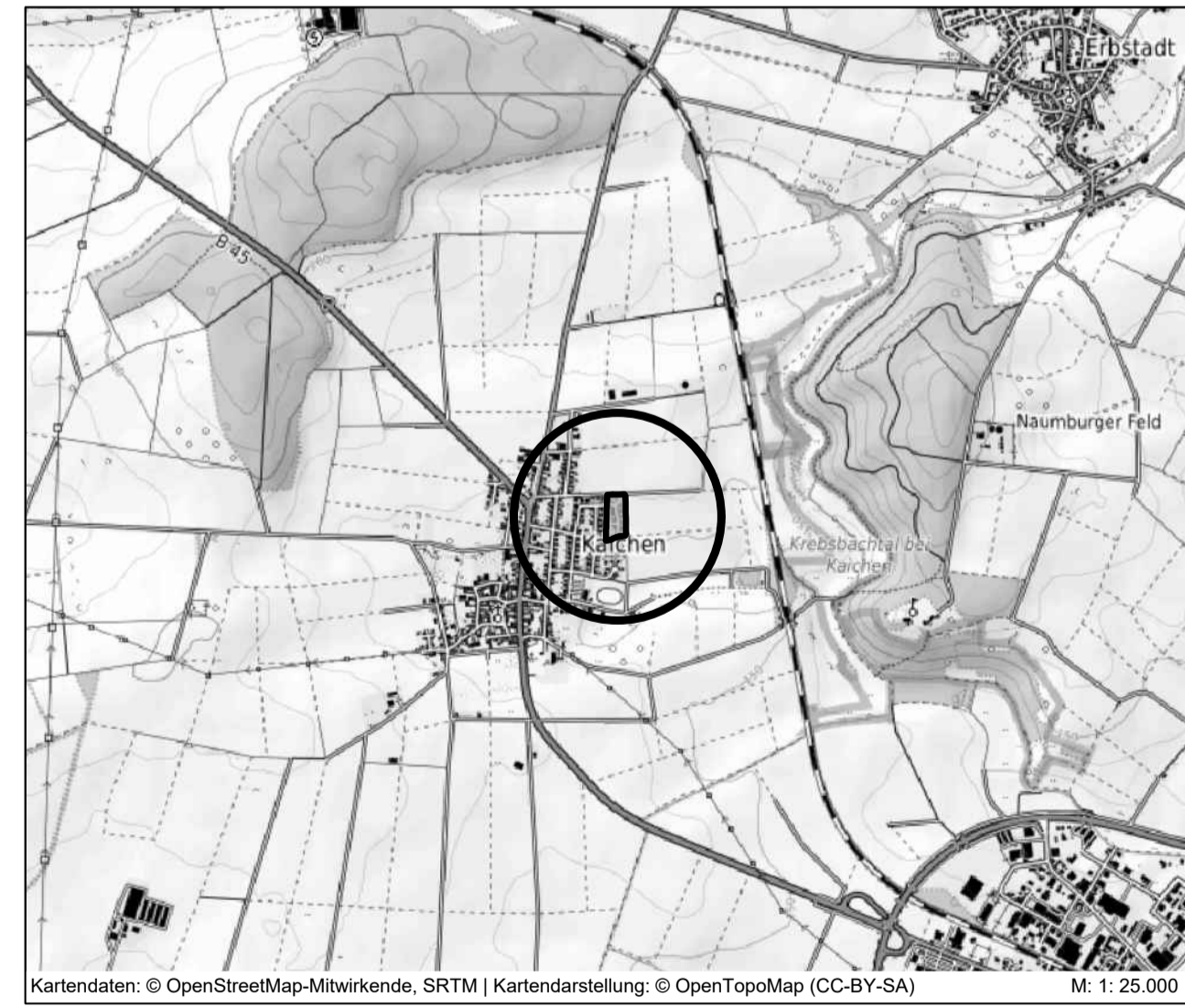
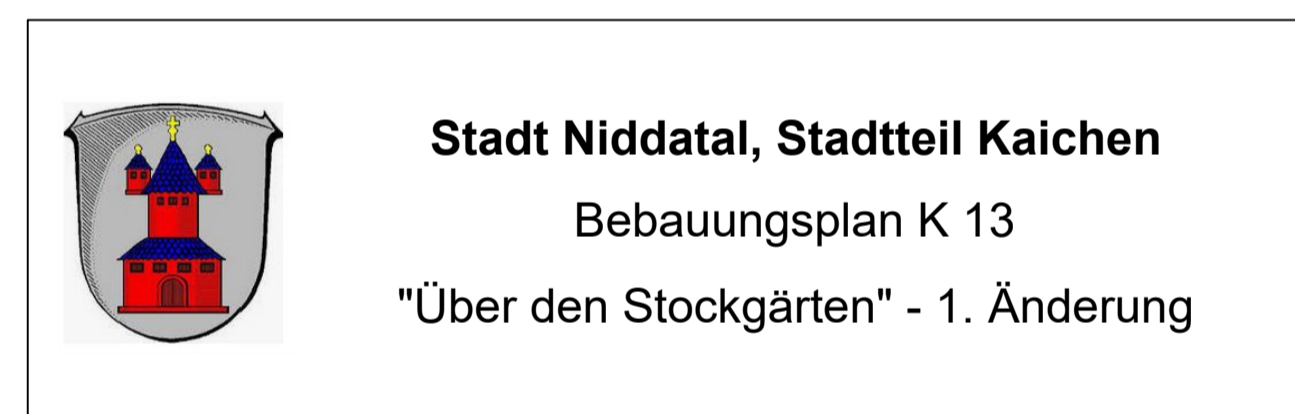
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Niddatal, den _____

Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzberg | T. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 30.04.2026

Entwurf

Projektleitung: Roesling
CAD: Perponcher
Maßstab: 1:1000
Projektnummer: 25-3100