

Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan K 15

„Holzverarbeitung Kaichen“

Vorentwurf

Planstand: 27.08.2026

Projektnummer: 24-2805

Projektleitung: Roefßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ (SO_{HV}) sind Betriebe zur Holzverarbeitung mit den zugehörigen baulichen und technischen Anlagen zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung, Trocknung und Versandaufbereitung sowie dem Betriebszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel zulässig. Ferner sind bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen, spalten, zerkleinern) zulässig.

1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B ist eine Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeughalle zulässig.

1.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in m über Normalhöhennull (NHN) durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt.

1.2.2 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.4.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig.
- 1.4.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

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

- 1.5.1 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene, standortgerechte Laubstrauchhecke zu entwickeln. Hierzu ist die Anpflanzung von Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 und 3 unter Ziffer 3.8 sowie ihre dauerhafte Unterhaltung vorzunehmen. Es sind mindestens 10 Arten der Artenlisten zu verwenden. Sträucher sind in 3-6er Gruppen zu pflanzen. Es gelten 1 Baum je 10 m² oder 1 Strauch je 5 m². Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.
- 1.5.2 Je Baumsymbol ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 unter Ziffer 3.8 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.
- 1.5.3 Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.
- 1.5.4 Die nach Westen und Süden ausgerichteten Fassadenflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind hiervon Nebenanlagen. Die Fassadenbegrünung kann sowohl in bodengebundener als auch in wandgebundener Bauweise

ausgeführt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist pro Kletterpflanze eine versickerungsfähige Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 1 m³ herzustellen.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

Innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis 5° bis 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit und braun) zu verwenden.

2.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Fassadenflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden sind in gedeckten Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1011 (braunbeige), Nr. 1019 (graubeige), Nr. 6005 (moosgrün), Nr. 7003 (moosgrau), RAL 7030 (steingrau) oder Nr. 8024 (beigebraun) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, LED-Tafeln und Bildschirme sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Werbefahren und Werbeanlagen in Form von Pylonen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag wirksamen Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

3.3.2 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.

3.4 Verwendung von erneuerbaren 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.

3.5 Artenschutz (allgemein)

3.5.1 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 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Ggf. bedarf es in einigen Fällen bei Baumaßnahmen auch außerhalb der Brutzeit einer gesonderten Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.6 Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz- West, mitzuteilen.

3.7 Brandschutz

Für den Brandschutz wird eine ausreichende Wasserversorgung von mindestens 800 l/min auf die Dauer von 2 Stunden geleistet. Dazu wird ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ innerhalb der Standortfläche unterirdisch errichtet werden, dessen Wasseranschluss außerhalb der Gefährdungsbereiche liegt und nicht vom ruhenden Verkehr blockiert werden kann.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Rosa canina – Hundsrose
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rosa gallica – Essigrose
Corylus avellana – Hasel	Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
Genista tinctoria – Färberginster	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Rosa tomentosa - Filz-Rose
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Salix caprea – Salweide
Malus sylvestris – Wildapfel	Salix purpurea – Purpurweide
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Ribes div. spec. – Beerensträucher	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Rosa arvensis - Kriechrose	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.