

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Rheinstraße 63" (Entwurf)

Der Bebauungsplan "Rheinstraße 63" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Mobilfunkanlagen als Gewerbebetrieb nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 300 qm.

Die höchstens zulässige Gebäudehöhe (Gh) und für die vordere überbaubare Grundstücksfläche auch die Traufhöhe (Th) ist in der Planzeichnung eingetragen. Diese Höhen werden gemessen ab OK Achse der Rheinstraße mittig vor dem Grundstück. Der obere Bezugspunkt ist bei der Gh der oberste Firstpunkt und bei der Th der Schnittpunkt der verlängerten Außenseite der Fassade mit der Oberkante der Dachhaut.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen ist zulässig.

4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

Innerhalb des Baugebiets sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Als maßgeblicher Außenlärmpegel ist der Lärmpegelbereich III anzusetzen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt.

Hinweis: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raum ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Dach

Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 45° zulässig.

Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit baulichem Sichtschutz zu versehen oder vollständig mit Hecken zu umpflanzen.

5.3 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen bis zu 2,0 m hoch sein.

6 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

Mindestens 10 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder im Bestand zu erhalten. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Bei der Erhaltung von Gehölzen sind diese entsprechend ihrer Trauffläche anrechenbar.

C KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet befindet sich in einem vernässungsgefährdeten Bereich, s.a. Hinweis zum Grundwasser.

D HINWEISE

- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Die Rodung oder Fällung des Gehölzbestandes ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz). Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

- Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.199 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Maßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Als Ergebnis davon können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein.

- Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.