

26.09.2014

STADT WEITERSTADT

Stt. Braunshardt

Bebauungsplan

„Bürgerhaus Braunshardt und
1. Änderung Braunshardter Schloß“
– Neufassung

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Festsetzungen gem. § 37 (4) HWG
- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- D Hinweise und Empfehlungen

Entwurf

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet im Bereich der Kennziffer 1 ist als „Gemeinbedarfsfläche - Bürgerhaus“ gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet im Bereich der Kennziffer 2 ist als „öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz“ gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Maximale Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung (- hier: Bürgerhaus) im Bereich der Kennziffer 1 beträgt 2000 qm.

2.2 Zulässige Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (-hier: maximal 1 Vollgeschoß)

3.0 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Die Anordnung von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen ist im Bereich der Kennziffer 1 sowohl innerhalb der überbaubaren wie auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Schutz vor Vernässung (§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 25 a,b BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Erhaltung von Gehölzen

Standortgerechte Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung (auch durch Verkehrsflächen) unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Entfernen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen mit heimischen Arten (vgl. Pkt. 6.4) vorzunehmen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Plandarstellung sind einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der Baumstandorte siehe entsprechende Festsetzung dazu in der Planzeichnung. Bei der Anpflanzung sind bevorzugt folgende Arten zu verwenden:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

Darüber hinaus gilt, dass gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt pro sechs Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist.

6.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden, mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster o. ä.) herzustellen.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Für die dargestellten Grünflächen im Bereich der **Kennziffer 1** gilt:

Auf den mit dem Kennbuchstaben 'A' gekennzeichneten Flächen sind auf autochthonem Flugsand blütenreiche Säume zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die Flächen z.B. mit der Saatmischung '05 Mager- und Sandrasen' der Firma Rieger-Hoffmann zu begrünen. Die Flächen dürfen nur einmal jährlich im Herbst gemäht bzw. gemulcht werden.

Auf den mit dem Kennbuchstaben 'B' gekennzeichneten Flächen sind auf Schotter / Kies lockere Strauchpflanzungen mit

Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die dargestellten Grünflächen im Bereich der **Kennziffer 2** gilt:

Auf der mit dem Kennbuchstaben 'C' gekennzeichneten Grünflächen im Umfeld der Stellplätze und Verkehrsflächen sind auf autochthonem Flugsand blütenreiche Wiesen zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die Flächen z.B. mit der Saatmischung '05 Mager- und Sandrasen' der Firma Rieger-Hoffmann zu begrünen. Die Flächen dürfen nur einmal jährlich im Herbst gemäht bzw. gemulcht werden.

6.5 Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz

Gemäß Artenschutzgutachten sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Zum Schutz möglicher Vorkommen der Zauneidechse ist sicherzustellen, dass die Fläche zwischen dem Baugebiet und der Landesstraße einschließlich des südlich angrenzenden Bereichs um die Bestandshecke nicht als Lager- und Abstellfläche in Anspruch genommen wird.

Aus Gründen des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich staubdichte, nach unten abstrahlende monochrome Natrium-Niederdruckdampflampen bzw. LED-Leuchten zu verwenden.

Sollten für die Planumsetzung an der Schlossgartenstraße Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Brut- und Setzzeit im Winterhalbjahr zulässig.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG)

7.0 Versickerung von Niederschlagswasser / Anlage von Zisternen

Gemäß § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Hof- bzw. Stellplatzflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ebenso ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen einer Versickerung zuzuführen. Dazu ist es erforderlich, dass die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A138 auf den höchsten Grundwasserstand (z.B. durch eine entsprechende Höhenlage des Gebäudes) eingehalten wird. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Auch kommt das Sammeln in Zisternen (- mit Überlauf in den Kanal) und einer Verwendung als Brauchwasser in Frage.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 81 (1) HBO)

8.0 Zulässige Höhe von Einfriedigungen

Im Bereich der Kennziffer 1 beträgt die Höhe der maximal zulässigen Einfriedigungen 2,0 m.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

8.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

Der Planbereich ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

9.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG): Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10.0 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

11.0 Leitungsschutz

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kalbe bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

12.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Hausmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die Naturschutzverbände.