

02.07.2015

STADT WEITERSTADT

Stadtteil Gräfenhausen

Bebauungsplan

„In den Wernäckern II“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C 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)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 (1), (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO sind in dem Baugebiet die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig bzw. unzulässig:

Kennziffer 1:

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Kennziffer 2:

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind im gesamten Baugebiet:

1. Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen.
3. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
4. Vergnügungsstätten.

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

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 u. 19 BauNVO)

Kennziffer 1:

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.300 qm.

Kennziffer 2:

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 8.300 qm.

Die maximal zulässige Grundfläche für die Gesamtheit der baulichen Anlagen (Kennziffern 1 und 2) beträgt 9.500 qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Hinweis: Der Grad der Versiegelung darf 80% der Grundstücksfläche nicht überschreiten (-siehe dazu Pkt. 8.3).

Für die Berechnung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO ist die Summe der Grundstücke des Betriebsgeländes und der privaten Grünfläche (- Versickerungsfläche) auf der Westseite der Dammstraße (neu) zugrunde zu legen.

2.2 Zulässige Geschossfläche/ Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 u. 20 BauNVO)

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche / GRZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Außenwandhöhen hinreichend bestimmt.

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Kennziffer 1:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal III.

Kennziffer 2:

Auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Außenwandhöhen hinreichend bestimmt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dammstraße (neu) und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.

Kennziffer 1:

Die Trauf- bzw. Attikahöhe beträgt maximal 12,0 m.

Kennziffer 2:

Die Trauf- bzw. Attikahöhe beträgt maximal 10,0 m.

Die genannten Traufhöhen können für technische Dachaufbauten bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dammstraße (neu) und der Oberkante der Dachhaut am Dachfirst.

Kennziffer 2:

Die Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die „abweichende“ Bauweise. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, ist dabei die Errichtungen von Gebäuden bis zu 100 m Länge mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

4.0 Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO (z.B. Balkone, Vordächer) ist ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt sind.

Das zulässige Maß der Überschreitung beträgt in der Summe maximal ein Viertel der Außenwandlänge.

5.0 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Lagerflächen (§ 9 (1) 4 i.V. m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei ist abweichend von § 6 (10) HBO die Grenzbebauung für Stellplätze auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenzen ohne Längenbegrenzung / Begrenzung der Anzahl zulässig.

Lagerflächen außerhalb der baulichen Anlagen sind unzulässig.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Flugverkehr

Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.2 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr der Bundesautobahn A 5

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen den Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen.

Danach ergibt sich **Lärmpegelbereich IV** an den Ost-, Nord- und Südfassaden sowie **Lärmpegelbereich III** an der Westfassade. Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches Schalldämm-Maß von **35 dB(A)** für Büroräume.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als angegeben ergeben.

(Nähere Angaben siehe dazu „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros Fritz GmbH, Einhausen vom 22.06.2015)

7.3 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des hohen 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.

8.0 Flächen zum Anpflanzen 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) 25a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken gemäß Plandarstellung einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata

Die dargestellten Baumstandorte geben die Grundzüge der Planung wieder; sie können je nach betrieblicher Erfordernis, z.B. für Grundstückszufahrten, verändert festgelegt werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt ist pro sechs Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

8.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen. Das Gleiche gilt auch für Zufahrten und sonstigen Wege- und Hofflächen, soweit diese nicht vom Schwerverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist.

Die Hofflächen im Umfeld der Betriebsgebäude sind mit hellen, Temperatur reduzierenden Belägen zu befestigen.

Der Grad der Versiegelung darf 80% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.

8.4 Dachbegrünung

Das für die Kennziffer 1 verbindliche Flachdach ist extensiv zu begrünen.

8.5 Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Ohlenbach einzuleiten. Dazu ist das Niederschlagswasser in unterirdischen Behältnissen auf dem Grundstück zu sammeln und je nach Aufnahmefähigkeit des Baches sukzessive in diesen einzuleiten.

Darüber hinaus ist Niederschlagswasser auf der privaten Grünfläche westlich der Dammstraße (neu) zu versickern.

8.6 Festsetzungen zum Artenschutz

8.6.1 Reptilienschutz

Um die potentielle Habitatfläche der Zauneidechse während der Bauarbeiten wirkungsvoll vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist vor Beginn der Baustelleneinrichtung ein dichter Bauzaun zu installieren um sicherzustellen, dass der Lebensraum nicht durch Befahren, Materiallager etc. gestört wird.

8.6.2 Insektenschutz

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

8.6.3 Baumschutz

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die am Ohlenbach befindlichen Bäume nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

8.7 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

8.7.1 Bereitstellung von Ersatzquartieren

Innerhalb des Planbereichs ist der Quartiersverlust durch Aufhängen von jeweils einem Vogelnistkasten und einem Fledermauskasten auszugleichen. Bei Aufhängung von Nistkästen ist die Wartung (Reinigung und Kontrolle von Zustand des Kastens und Aufhängung) sicherzustellen.

8.7.2 Entwicklung von Blühstreifen

Auf einer geeigneten Fläche der freien Feldflur außerhalb des Plangeltungsbereichs sind ausreichend groß dimensionierten Blühstreifen zur Stützung der Offenlandarten der lokalen Avifauna zu entwickeln.

Näheres ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 (1) HBO)

9.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Dachform

Kennziffer 1:

Das Flachdach stellt die verbindliche Dachform dar. Es ist extensiv zu begrünen.

Kennziffer 2:

Zulässig ist das Flachdach und das Sheddach.

Auf dem Flachdach ist die Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie zulässig. Ebenso können die Sheddächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

9.2 Einfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Geschlossene Mauern sowie Einfriedigungen aus Betonfertigteilen oder „Lochziegeln“ sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt maximal 2,0 m.

10.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

10.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Flächen sind – soweit diese nicht als Verkehrsfläche benötigt werden – blütenreiche Säume auf autochthonem Flugsand 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 werden. Auf 40% der begrüneten Grundstücksflächen sind lockere Strauchpflanzen mit

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

truppweise anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Gestaltung der privaten Grünfläche westlich der Dammstraße (neu)

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind auf 60% der Fläche blütenreiche Säume auf autochthonem Flugsand 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 werden. Auf übrigen 40% sind lockere Strauchpflanzungen mit Sträuchern gemäß Pkt. 10.1 truppweise anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11.0 Bauverbotszone

Im Sinne § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in einer Entfernung von bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

12.0 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

13.0 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. Die stark schwankenden Grundwasserstände sind zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässung durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

Aufgrund der gegebenen hohen Grundwasserstände ist das Plangebiet gemäß § 9 (5) BauGB als „vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

14.0 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.

15.0 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.

16.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3).

17.0 Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (-mit Überlauf in den Ohlenbach) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

18.0 Leitungsschutz

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

19.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter 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.