

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN

„SENIORENWOHNEN AN DER ERLLENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- 1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 sind nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2.1 Der Bezugspunkt ist die Gehwegoberkante im Mittel des jeweiligen Gebäudes. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Durchdringung der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Staffelgeschossen mit der Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante First bzw. Oberkante der Attika des Staffelgeschosses.
- 2.2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen.
- 3 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Die Errichtung von offenen Stellplätzen und Zufahrten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)**

6.1 Boden- und Wasserhaushalt

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

Stellplätze sowie Wege und Plätze innerhalb der nicht überbauten Flächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen oder ihr Oberflächenabfluss ist seitlich abzuleiten.

6.2 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Baumbeständen oder an Gebäuden je drei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hoch-/Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind nicht zulässig.

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

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind zu 100 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Schichtstärke der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Größe der unbefestigten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6 m² betragen.

Sichtbare Betonstützwände sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Mauerlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Für die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 60 % Arten der Auswahllisten 1 und 2 zu verwenden.

8. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)**

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume bzw. Baumbestände sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe entsprechend Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Als Dachform zulässig sind:

- symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-38°.
- Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°

1.1.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur mit Flachdach zulässig. Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses umlaufend mind. 0,80 m zurückspringen. Die nicht zurückspringende Außenwand von Staffelgeschossen darf nur bergseits angeordnet werden.

1.2 Fassaden

1.2.1 Die Verwendung von spiegelnden Materialien ist unzulässig.

2 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Die nicht überbauten bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. 20% der Fläche kann für die Errichtung von z.B. befestigten Anlagenwege und Freisitzen genutzt werden.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch ausgebildet werden. Es sind ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Sofern diese errichtet werden, sind sie in eine lockere Strauch- oder Heckenpflanzung zu integrieren.

2.3 Stützmauern

Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Zahl der Stellplätze

Die Berechnung der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:
Wohnungen über 70 m² 1,5 Stellplätze / WE
Wohnungen unter 70 m² 1 Stellplatz / WE

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

Überschwemmungsgebiete

Das Flurstück 153/1, aus Flur 27 befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 28.06.2004, StAnz. 26/04 festgesetztem Überschwemmungsgebiet des Klingenbachs. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

D HINWEISE

Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist den Bauvorlagen die artenschutzrechtliche Prüfung in der abschließenden Fassung beizufügen.

Bei der Baufeldfreimachung sind die zeitlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Die untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld der Baufeldfreimachung (Baumfällungen, Rodungs- oder Abrissarbeiten) verlangen, dass im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft wird, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln oder Fledermäusen, betroffen sind

Vermeidung von Vogelschlag:

Im Falle einer Verwendung großflächiger transparenter Glasflächen (z. B. Fassaden- und Fensterelemente) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Für fachliche Beratungen steht die Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verfügung.

E PFLANZLISTE

1 Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18
Feld-Ahorn Acer campestre

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12	

2 Sträucher:

Mindestqualität: 60-100 cm

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>