

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 darf durch die Fläche der Tiefgarage und Balkone bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,8 überschritten werden, sofern die Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Im Süden des Plangebiets ist die Zufahrt zur Tiefgarage in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO bis an die Grundstücksgrenze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Die Traufhöhe darf an der Westfassade eine Höhe von 8,80 m und an der Ostfassade eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Das Staffelgeschoss muss mindestens einen Rücksprung von 1,5 m an zwei Gebäudeseiten aufweisen.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Gebäude erschließenden Frankfurter Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 1.6 Stellplätze sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Stellplätze zulässig. In diesen Flächen sind auch zentrale Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen, die den Wohnhäusern zugeordnet sind, in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO zulässig.

1.7 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8 Für den nördlichen Bereich des Plangebiets sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schallschutz gegen Außenlärm folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu berücksichtigen:

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände einschließlich Fenster, auch Dachflächen für ausgebauter Dachgeschosse) von Aufenthaltsräumen für Menschen in Wohnungen o.ä. muss bei Einstufung in den Lärmpegelbereich III min. 35 dB betragen.

Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen bei Fensterflächenanteilen der Außenfassade zwischen 20% und 50% bei der Einstufung in den Lärmpegelbereich III erf. $R'w < 30-32$ dB.

Kommen mechanische Lüftungseinrichtungen zum Einsatz, muss die Kombination Fenster/ Lüftungseinrichtung mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Im Übrigen ist DIN 1946 zu beachten

1.9 Um Geräuschemissionen an der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage vorzubeugen, sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden- Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen Schalldruckpegel von $LAF,max,n = 30$ dB(A) nicht überschreiten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, sind zu begrünen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Artenliste zu berücksichtigen.

2.2 Im Westen, an der Frankfurter Straße, sind vor der Bebauung je Haus 2 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen. Der mögliche Erhalt der im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume ist zu prüfen und ggf. auf die straßenseitige Bepflanzung anzurechnen.

2.3 Auf der Ostseite des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der Artenliste eine Schutzpflanzung mit 2 m Breite und max. 3 m Höhe anzulegen.

2.4 An der Rhönstraße ist je 5 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind in Abhängigkeit von Leitungen mit der Stadt abzustimmen.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

4 Hinweise zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten - soweit erforderlich - möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. 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 das geplante Wohngebiet angrenzenden Baumbestände 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.

5. Allgemeine Hinweise

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der **häuslichen Abwässer** sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete **Niederschlagswasser** ist, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Die Versickerungsanlage ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- 5.3 Das Plangebiet liegt im hessischen **Heilquellenschutzgebiet I**. Die dort wirksamen Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten
- 5.4 Zur Wahrung **artenschutzrechtlicher Belange** dürfen die im Plangebiet erforderlichen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) ausgeführt werden. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

- 5.5 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende **Pflanzabstände** einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Auf die im Plangebiet vorhandenen **20 kV-Anlagen** wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auch die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind zu berücksichtigen.

- 5.6 Zur Sicherstellung des **Löschwasser**bedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO herzurichten.
- 5.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises anzuzeigen.
- 5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte **Altablagerungen**, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6. Artenliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Artenliste **Bäume**: Pflanzqualität mind. Solitär / Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Aesculus spec. - Kastanie, Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Betula pendula –Hängebirke, Carpinus betulus – Hainbuche, Fagus sylvatica – Rotbuche, Juglans regia – Walnuss, Prunus avium – Vogelkirsche, Quercus robur – Stieleiche, Quercus petraea – Traubeneiche, Tilia cordata – Winterlinde, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Sorbus aucuparia – Eberesche, Sorbus domestica - Speierling

Obstbäume: Cydonia oblonga – Quitte, Prunus avium – Kulturkirsche, Malus domestica – Apfel, Pyrus communis – Birne

Artenliste einheimische **Sträucher**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Crataegus laevigata, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Malus sylvestris – Wildapfel, Ribes div. spec. – Beerensträucher, Pyrus pyraister – Wildbirne, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Salix caprea – Salweide

Artenliste traditionelle **Ziersträucher und Kleinbäume**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne, Buddleja div. spec. – Sommerflieder, Buxus sempervirens - Buchsbaum, Chaenomeles div. spec. – Zierquitte, Cornus florida - Blumenhartriegel, Cornus mas –Kornelkirsche, Deutzia div. spec. – Deutzie, Forsythia x intermedia – Forsythie, Hamamelis mollis – Zaubernuss, Hydrangea macrophylla – Hortensie, Magnolia div. spec. – Magnolie, Malus div. Spec. - Zierapfel, Mespilus germanica – Mispel, Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin, Prunus div. Spec. - Kirsche, Pflaume, Sorbus aria / intermedia - Mehlbeere, Spirea div. spec. – Spiere, Syringa div. spec. – Flieder, Weigela div. Spec. –Weigelia

Artenliste **Kletterpflanzen**: Clematis div. Spec. - Clematis, Waldrebe, Hedera helix – Efeu, Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt, Lonicera caprifolium – Geißblatt, Parthenocissus spec. – Wilder Wein, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine