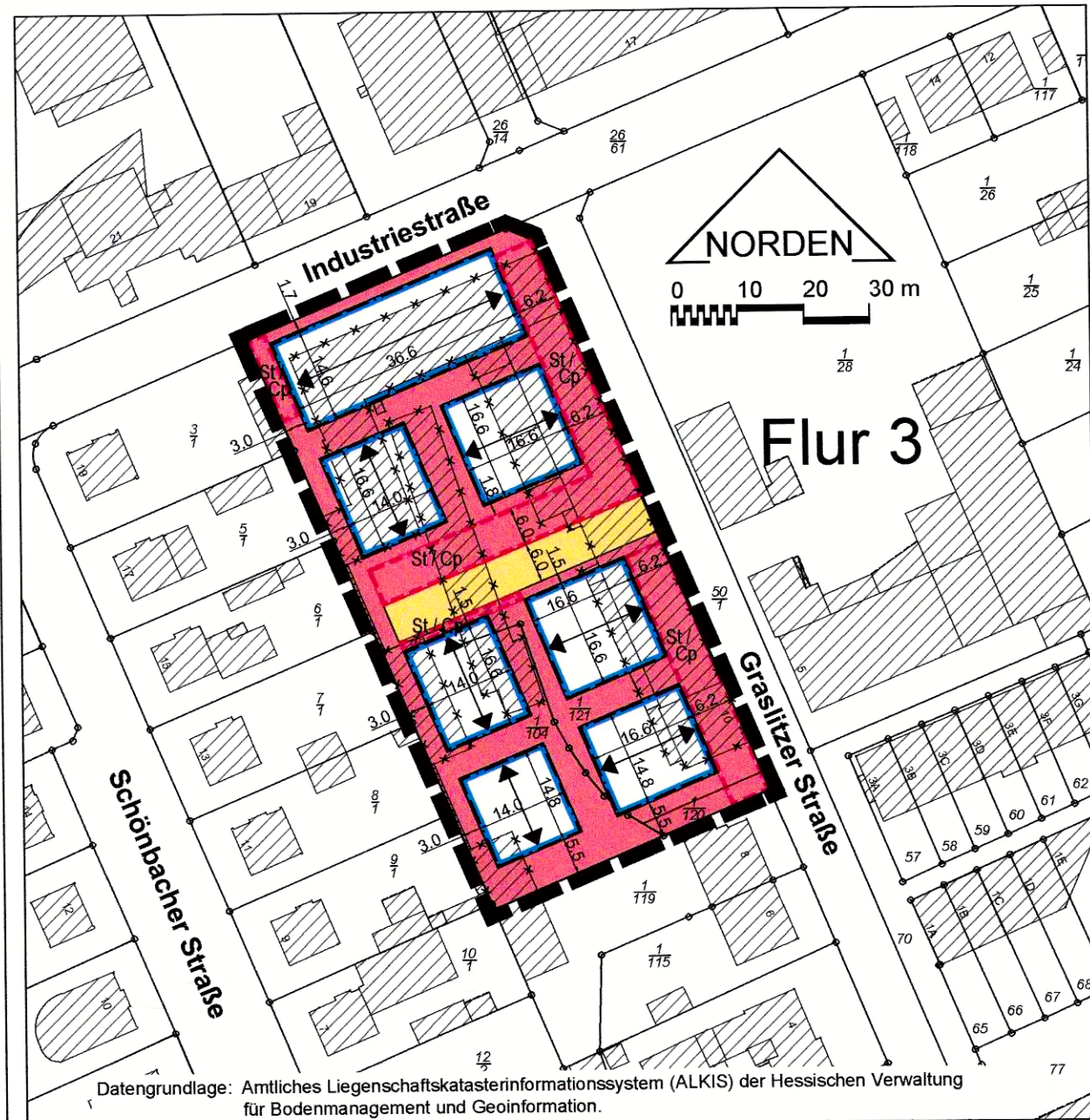


Gemeinde Nauheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 10“

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Private Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- St / Cp Fläche für Stellplätze / Carports
- Hauptfrischrichtung
- Zu erhaltende Gartenmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- abzureißende Gebäude

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,65 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante der Graslitzer Straße. Das Maß darf durch technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden wie Balkone oder Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen dürfen. Die Grundstücksgrenzen dürfen hierbei nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den für sie festgesetzten Flächen - zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen sowie Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und -freimachung sind nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Der Abriss von Gebäuden ist nur zwischen Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor dem Gebäudeabriss erfolgt eine Begutachtung der Gebäude durch fachlich geeignetes Personal, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind.

Sollten die zeitlichen Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle durch eine Umweltbegleitung erforderlich.

Vor Beginn der Baufeldvorbereitung und -freimachung sind in einem Abstand von mindestens 1 m zu den zum Erhalt festgesetzten Gartenmauern Amphibienschutzzäune aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind 6 Nistkästen für den Haussperling und 6 Fledermauskästen aufzuhängen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder technischen Vorkehrungen bzw. Maßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach dem im Teilplan C bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau — Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennntisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau — Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im Teilplan C dargestellten Außenlärmpiegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennntisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel vorliegt als in der im Teilplan C dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennntisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Der Abriss der im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehenden Gebäude darf erst dann erfolgen, wenn die 6 Nistkästen für den Haussperling und die 6 Fledermauskästen aufgehängt sind.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachform und -neigung
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 30 % der begrüneten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

Traufaußenwandhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 6,0 m - bezogen auf die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Müllbehältereinhausungen

Müllbehältereinhausungen sind bis zu einer Größe von 2,5 m² innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Kellertreppen

Kellertreppen mit Seitenwänden bis max. 0,50 m über GOK - ohne Überdachung - sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

Vorgärten

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hof Schönau der Stadtwerke Mainz.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Hinweise

Meldspflicht bei Funden von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren. Ein Fachgutachter in Altlastenfragen ist hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Carports

Werden Carports mit Flachdach errichtet, so können diese vollständig begrünt werden.

Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung der Gebäude sollten Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) verwendet werden.

Schutzmaßnahmen bei Baumstandorten

Tiefwurzelnde Gehölze müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sollte in ausgekiesete Drainagen (Rigolen) geleitet und über diese versickert werden.

Schallimmissionsprognose

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwVtB wurde in Hessen die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2, jeweils Ausgabe Juli 2016 baurechtlich eingeführt. Die DIN 4109-1 vom Januar 2017 kann für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Diese sollte folgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpiegel herangezogen werden. Im weiteren Bauleitverfahren ist die dann aktuelle gültige Fassung der DIN 4109 zu prüfen und bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 27.02.2019 (Gutachten 12202-01).

Artenschutz

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (selbststrahlende Fledermauskästen oder -steine). Der jeweilige Eigentümer hat die dauerhafte Sicherung der Kästen für Fledermäuse und Vögel zu gewährleisten. Scheinwerfer oder Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe installiert werden.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtungskörper, z.B. warmweiße LED-Koffeleuchten oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Richtigcharakter und verschlossenen Lampengehäusen wird empfohlen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag bei großen Fensterfronten sind die im geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ enthaltenen Regelungen einzuhalten.

Wasseranschluss

Gemäß der Satzung des Wasserwerks Gerauer Land erhält jedes Grundstück nur einen Wasseranschluss und einen Wasserzähler.

Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Caprinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Rosa canina (Hunds-Rose)

Bodengutachten

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ erstellt (Institut Dr. Haag, Kornwestheim vom 06.08.2018). Die Ergebnisse sind Kap. 9 der Begründung zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2019

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.05.2019 bis 19.06.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 22.08.2019

29. AUG. 2019

Datum



Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit den von der Gemeindevertretung am 22.08.2019 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 8 und 10“ in Nauheim, bestehend aus den Planzeichnungen der Teilpläne A und B sowie den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

29. AUG. 2019

Datum



Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: November 2018

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 30. AUG. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

30. AUG. 2019

Datum



Unterschrift

Rechtsgrundlagen

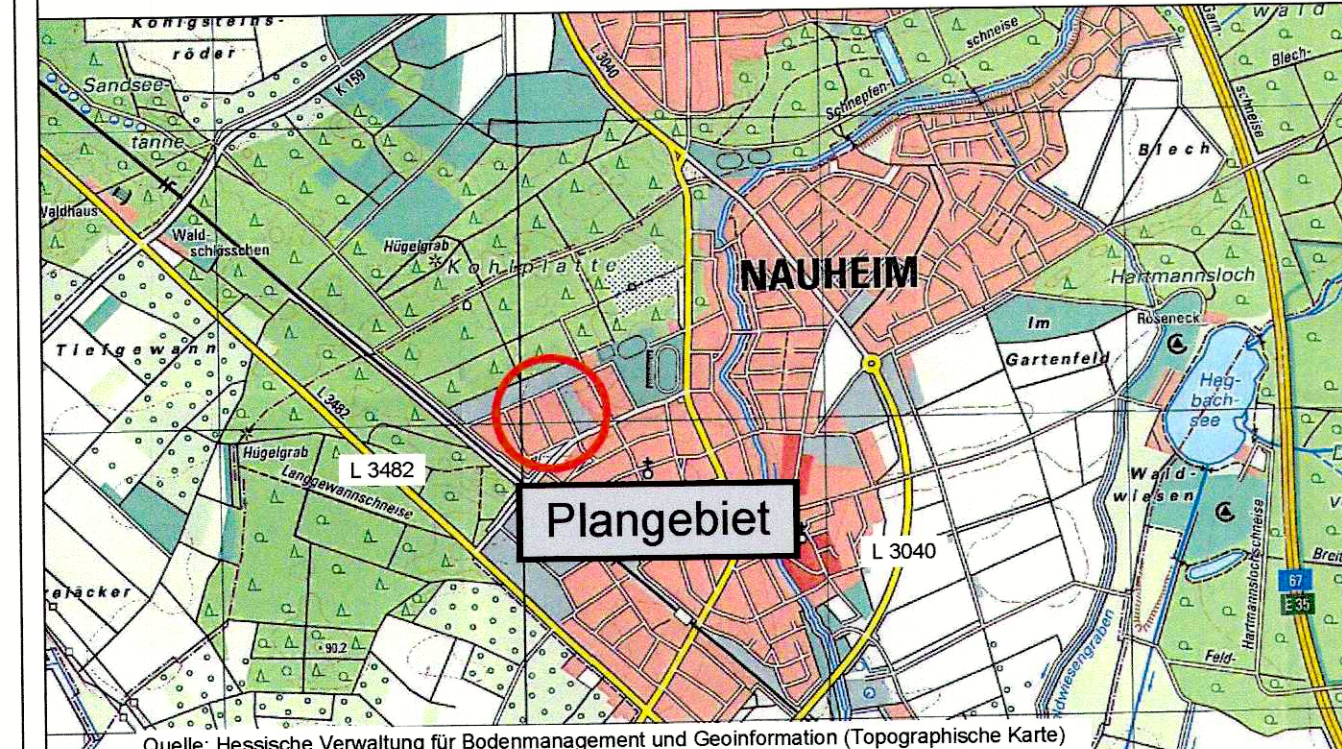
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.06.2018, GVBl. I S. 198

Übersichtskarte



Gemeinde Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 10“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB80103-P
Stand : August 2019

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de