

Gemeinde Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Adam-Opel-Straße / Gottlieb-Daimler-Straße“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

August 2023

Geändert durch Beschluss der Gemeindevertretung an 01.08.2023

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
M. Sc. Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Vorhabenbezogenes Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika).

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist die Höhe der Außenkante der Adam-Opel-Straße, lotrecht gemessen in der Mitte der Gebäudeaußenwand, die der Straße am nächsten liegt.

2.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

2.4 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie Balkone, Vordächer und Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Oberirdische, gemeinschaftliche Stellplätze sind nur innerhalb der mit „GSt“ und „GGa“ festgesetzten Flächen zulässig.

Gemeinschaftliche Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der mit „GGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemeinschaftsstellplätze und –garagen sind bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet und mit derselben Nummer, z. B. „1“, gekennzeichnet

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit DWA Merkblatt M 153 vorzunehmen.

Es wird auf die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser unter III. hingewiesen.

5.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

5.4 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird.

Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

6. Bauliche und sonstig technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ erfüllt werden.

6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern im Allgemeinen Wohngebiet sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage oder einer Abluftlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

7.1 Begrünung von Stellplätzen

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgeeigneter Baum auf dem Grundstück entsprechend den Artenempfehlungen (siehe VI. 9.) zu pflanzen.

7.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,50 m.

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach Nr. 7.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

8. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 52 und 91 HBO i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB

9. Dachformen und -neigungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer mit bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer mit bis max. 35° Dachneigung zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 3 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis max. 5° Dachneigung zulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere sicher zu stellen.

11. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und z. B. in Zisternen zu sammeln, zu versickern und /oder zu verwerten.

Die Verwertung kann z. B. durch die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung oder die Waschmaschine erfolgen.

Der Überlauf der Zisternen ist, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern und/oder in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Abwasserwasserkanal einzuleiten.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

1. Erdbebenzone

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet.

2. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3 - 5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

V. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz Wasserwerk Hof Schönau. Somit ist besonderer Sorgfalt alle Bauvorhaben zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreis Ausschusses des Kreises Groß-Gerau geklärt werden.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2. Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann unter der nachfolgenden Internetseite abgerufen werden: „<http://www.hlnug.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW - Gefahrenkarten“. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z. B. einem Dambruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau,

bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird empfohlen, dass die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet (Solarmindestfläche) werden. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

2. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° von Gebäuden, Garagen und Carports dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Ausgenommen sind Dachterrassen, technische Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten und Vordächer. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.

3. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich.

4. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

5. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

9. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball