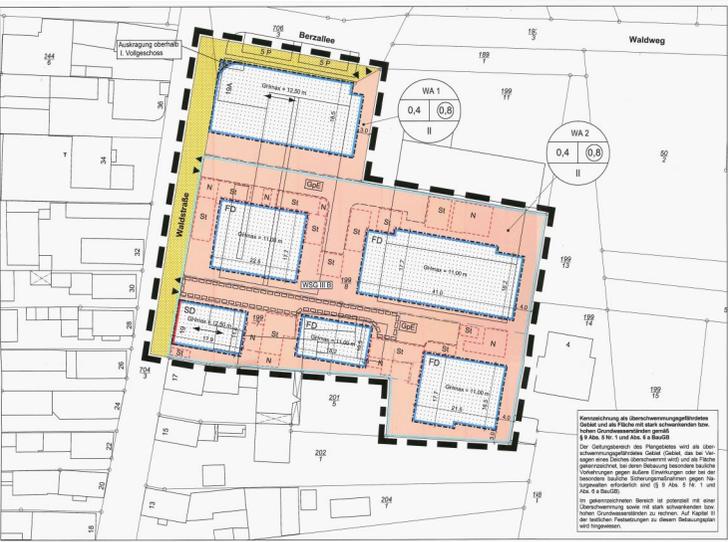


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blumen Bärch" M 1:500



**Festsetzungen nach der Planzonenverordnung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 11, 16 BauVO)**

**MA** Allgemeines Wohngebiet WA und WOZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 11 BauVO)

**MA** Maximal zulässige Geschosshöhe (19,0 m)

**MA** Maximal zulässige Gebäudehöhe (19,0 m)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bestehen der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. §§ 22 ff. BauVO)**

**MA** Bauweise (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauVO)

**MA** überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO)

**MA** Bestehen der baulichen Anlage

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**

**MA** Ein-/Ausfahrt

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzlich (BauBG) i. d. F. vom 23.03.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 107)**

**Bauzonenverordnung (BauZVO) i. d. F. vom 23.01.1993 (BGBl. I, 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 107)**

**Platzchenverordnung (PlatzV) vom 12.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 106)**

**Heinrichs Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 296)**

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 28.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2255)**

**Heinrichs Aufzugordnung (HauA) vom 12.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)**

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2095), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 620)**

**Heinrichs Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 546), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)**

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 3830), Neufassung durch BGBl. vom 17.02.2017 (BGBl. I, S. 174), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 128)**

**Gesetz über die Umweltschadstoffverordnung (UVV) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 34), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 128)**

**Heinrichs Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 26.11.2016 (GVBl. I, S. 211)**

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
    - Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO)**

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Gartenbetriebe,
      - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: zulässig sind:

      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Gartenbetriebe.

Nicht zulässig sind:

      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Tankstellen.
    - Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauVO i.V.m. § 12 BauBG)**

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

      - Wohngebäude,
      - minst. 3 Wohnungen für das alltagsgerechte Wohnen.
      - Räume für die Berufsausübung handwerklich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Betrieb in anderer Art betreiben.

Innerehalb des als WA 2 gekennzeichneten Bereichs sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen Durchführungen nach der Vorhabenliste in einem Durchführungsvertrag verpflichtend, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 16 ff. BauVO)**
    - Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Ghm) werden per Planzeichnung festgesetzt. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Antenne bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe bei Satteldachgebäuden).

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
    - Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 87,49 m ü.N.N.
    - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 31 V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
    - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)**

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauläufen wie Terrassen und bis zu einer Tiefe von 8,00 m für Rampen zum Gebäude ist zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze für Dachüberstände über die Außenwand ist bis zu einem Maß von 0,50 m zulässig.
    - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. §§ 12 und 23 BauVO)**

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „G“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Anlagen für die Müllabfuhr sind innerhalb des als WA 2 gekennzeichneten Bereichs nur in den mit „N“ festgesetzten Flächen zulässig.
    - Regelung der Wasserablässe (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)**

Niederschlagswasser ist in die vorhandene Schutzwasserkanalisation zu leiten.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
    - Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Porenanteil von mindestens 20 % und Einheitsbefestigungen wie z.B. Schottersteinen und wasserundurchlässigen Vogeledern.
    - Mt-Geh-, Fahr- und Leitungsnetze zu belandende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)**

Die Grundstücke mit den Flächnummern 1997 und 1998 sind innerhalb der Flächen der südlichen gemeinschaftlichen Erschließungsfläche gemäß gemeinschaftlicher Darstellung mit einem mindestens 3,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsnetz zugunsten des direkt angrenzenden Grundstücks zu belanden.

- Textliche Festsetzungen**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauBG)**

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau bzw. ein Obstbaum entsprechend den Anforderungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzuerkennen.
  - Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungs- und Pflege**

Pflanz nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

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

Sträucher: 2 x verpfälzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgäbige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
  - Baugesetzliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG**
    - Dachformen**

Innerehalb der mit „FD“ bezeichneten Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 0° zulässig.

Als Materialen sind Zume aus Holz oder Metall zulässig. Die Zume sind geradlinig ohne Verzerrungen herzustellen. Sokkel aus Sichtstein oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
    - Einfriedigungen**

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

Als Materialen sind Zume aus Holz oder Metall zulässig. Die Zume sind geradlinig ohne Verzerrungen herzustellen. Sokkel aus Sichtstein oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
    - Sichtschutzanlagen**

Multifunktionsgelände sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.
  - Kennzeichnungen gemäß §§ 9 Abs. 5 und 6a BauBG**
    - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten ihrer hohen bzw. schwere Lasten Grundwasserstände und Überschwemmunggefährdungen erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Entwässerungsbereich des Grundwassererschließungsplans Heinsches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwassererschließungsplans Heinsches Ried mit Datum vom 9. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1990, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserwirtschaftsamt der Besondere Bemessungsgrundwasserstände erstellt und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Verursachungsstellen zu vermeiden.

Weiterhin liegt das Baugelände in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Daches überschwemmt wird.

Aufgrund § 49 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wasserführenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern. Siehe „Wasserschutzerbeif“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2008.

Hierzu zählen z.B.:

      - Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszugleichen.
      - Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
      - Eingänge erhöht zum Gelände anzuheben.
      - Hochwasserstühle Wandregale zu bauen.
      - Elektrische Verteilerräume im Dachgeschoss zu installieren.
      - In den unteren Geschossen Stein- und Keramikböden zu verwenden.
      - Mobilier mobil zu halten.
  - Hinweise und Empfehlungen**
    - Baurechtschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz-Wasserswerk Hof-Schwarze.

Die entsprechende Schutzbestimmung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.08.1984, S. 1745).
    - Bodenkennlinie**

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Umweltkennlinie des Landes Hessen unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStSchG). In diesen Fällen kann die Archäologie die Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStSchG erteilen.

Bei bodenkundlichen Maßnahmen ist eine archäologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

- Textliche Festsetzungen**
- Altlasten**

Informationen zu Altlasten (Altstandorte, Abfallablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwassererschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufbauten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten kenntlich zu machen. Die Vorhandensein von Altlasten ist zu prüfen. Bei Verdacht auf Altlasten sind die zuständigen Behörden, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/4.1.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen.
  - Leitungschutzmaßnahmen**

Tabellezahl MA müssen lt. DIN 18203 und der technischen Richtlinie GW 125 einen Mindestabstand von 2,00 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ven- und Erdungsleitungen gegen Wurzelschäden zu sichern oder der Standort der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsanbieter abzustimmen.
  - Artenerschützungen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vögeln i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist folgende Vorkehrung zu beachten:

    - Rodungs- und Gehölzschutzmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommt.
  - Vermeidung von Vogeleintrag an Glasbauten**

Zur Vermeidung von Vogeleintrag an Glasbauten sind vorrangig u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasfassaden, Transkzelen, mattierte, eingetribbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Seidendrucke, farbige Folien oder farbige vertikale Konstruktionen z.B. Rankgitterabzungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexität sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogeleintragliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, et al. 2012, [http://www.vogeleintragliches-bauen.de/glas\\_schm\\_2012.pdf](http://www.vogeleintragliches-bauen.de/glas_schm_2012.pdf)) bzw. einem jeweiligen Aktualisierung zu entnehmen.
  - Feuerwehrrichtungen und Rettungswege**

Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Ansehen bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrricht mit Aufstiegsfläche gem. DIN 14500 Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Solfern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgestelle der Feuerwehr sicherzustellen muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgestänge der Feuerwehrgeleitsvorrichtung in der Höhe von 10 Metern zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.
  - Hinweise des Kampfmittelräumdienstes**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsmittelkarte hat ergeben, dass sich das im Lagerplan näher bezeichnete Gelände ein Randes eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundrichtlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenkundliche Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenanalyse erfolgen.
  - Artenempfehlungen**

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre                       | Feldahorn             |
| Aquilegia vulgaris                   | Rothausen Katanke     |
| Carpinus betulus                     | Hainbuche             |
| Cornus colurna                       | Baumweide             |
| Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Rot-Donn              |
| Malus sylvestris                     | Holzäpfel             |
| Prunus avium                         | Vogelkirsche          |
| Prunus cerasifera 'nigra'            | Blutpflaume           |
| Pyrus communis                       | Haldenbirne           |
| Sorbus aria                          | Malberr               |
| Sorbus aucuparia                     | Eberesche             |
| Sorbus domestica                     | Speierling            |
| Sorbus intermedia                    | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus intermedia                    | Eibere                |

**Verfahren**

Beschlüsse zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauBG, zur Durchführung im beschriebenen Verfahren gemäß § 13a BauBG, des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG und der Behördeneintragung gemäß § 4 Abs. 2 BauBG durch die Gemeindeverwaltung

Bestellung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG eingeleitet

Bekanntmachung der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschriebenen Verfahren gemäß § 13a BauBG, der Bekanntmachung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG

Unterstützung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG und öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauBG

Prüfung und Erörterung über die freigestellte eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauBG und § 9 HGO, mit der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Sitzung nach § 9 HGO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) durch die Gemeindeverwaltung

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Plan nach Aufhebung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Bestimmungen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Naheim, den 11.07.2018

J. Fischer, Bürgermeister

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauBG am 21.07.2018

Naheim, den 23.07.2018

J. Fischer, Bürgermeister

**Gemeinde Naheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blumen Bärch"**

0 5 10 20 30 50 m

September 2017 M 1:500

(118-Hofplanung\_2)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDa.de