

Gemeinde Nauheim

1. Änderung Bebauungsplan „Im Gartenfeld“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

17. Februar 2022

Bearbeitung:
M.Sc. Christina Kontaxis
M. Eng. Nathalie Sauer
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft mbB
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

Vorbemerkung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gartenfeld“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches bei ihrem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Im Gartenfeld“ in allen seinen Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1 Teilbereich 1 – Sonstiges Sondergebiet „Temporäre Containeranlage für die örtliche Kindertagesstätte“

Das Sonstige Sondergebiet „Temporäre Containeranlage für die örtliche Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Zulässig sind:

- Kindertagesstätte, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude,
- Außenbereich mit Sitzgelegenheiten,
- Temporäre bauliche Anlage, wie z.B. Zelte.

1.2 Teilbereich 2 – Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie von Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Zulässig sind:

- Kindertagesstätte, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude,
- Anlagen für kulturelle Zwecke und Veranstaltungen.

1.3 Teilbereich 3 – Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Obst- und Gartenbauverein.

Zulässig ist ein Obst- und Gartenbauverein, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich 1 beträgt 7,00 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich 2 beträgt 8,00 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich 3 beträgt 4,00 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen und Lüftungsanlagen ist in den Teilbereichen 1 und 2 zulässig.

2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Straße Seeweg.

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

3.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie dürfen alle Rodungs- und Abrissarbeiten nur in den Herbst- und Wintermonaten (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden.

3.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser der Dachflächen und von PKW-Stellplätzen 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.

Hinweis:

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. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzungen zu begrünen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen Ziffer IV Nr. 5 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge oder Spielplatzflächen genutzten Flächen sind zu begrünen und zu pflegen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die als Spielflächen hergestellt werden.

4.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90% mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von 10 cm aufweisen.

4.4 Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand in den Teilbereichen 1 und 2 ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind Maßnahmen zum Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden zu gewährleisten (siehe DIN 18920 Teil 3 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

4.5 Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltungspflege

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

Bäume	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I. S. 378) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachformen und –neigungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „[Temporäre Containeranlage für die örtliche Kindertagesstätte](#)“ (Teilbereich 1) und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „[Kindertagesstätte](#)“ (Teilbereich 2) sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis max. 20° Dachneigung zulässig.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände Gebiet) erforderlich sind.

Das Planungsgebiet 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) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 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.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler

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

2. Bodenschutz und 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 hinzuzuziehen.

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.

3. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

5. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche

Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Crateagus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger 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