

**Gemeinde Nauheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Wohnbebauung Königstädter Straße“**

---

**Textliche Festsetzungen**

**Februar 2016**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Nils Mischorr

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - 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 i.V.m. § 12 BauGB)**

- Zulässig sind Wohngebäude.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

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

#### **2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$$GH_{\max} = 13,50 \text{ m}$$

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

#### **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 89,70 m ü.NN (Vermessungspunkt im Westen des Plangebietes).

#### **2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ist über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig. Für die Tiefgaragenzufahrt ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Tiefgaragenzufahrten in einem Abstand von bis zu 1,00 m zum Flurstück 774/5 errichtet werden.

### **5. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie gem. Ziffer 8.2 begründet sind. Tiefgaragenzufahrten sind in den dafür festgesetzten Flächen (TGa Zu- und Abfahrten) zulässig.

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

## **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 774/7 und 856/9 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „G“ mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 774/7 und 856/9 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „L1“ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH zu belasten.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 774/7 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „L2“ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 856/9 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „L3“ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Mainz AG zu belasten.

Die Lage der Leitungstrassen und Schutzstreifen der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH darf im Zuge der Leitungsplanung von der Lage des festgesetzten Leitungsrechts abweichen.

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

### **7.1 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) 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.

### **7.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 in der aktuellen Fassung vorzunehmen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal geleitet werden.

### **7.3 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 muss folgende Vorkehrung beachtet werden:

- Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen, Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht.

## **8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Beurteilungspegel 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Nauheim eingesehen werden.

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

### **9.1 Grundstücksbepflanzung**

Mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

### **9.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Durch Tiefgaragen unterbaute Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Zuwegung dienen, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm zu versehen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**

### **10. Dachform**

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

### **11. 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 40 cm zulässig.

### **12. Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.

### III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. 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.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernäsungsschäden zu vermeiden.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

#### 14. Schallimmissionen durch Sportanlagen

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Sportflächen der Gemeinde Nauheim. Der Betrieb der Sportanlagen kann zeitweise Schallimmissionen hervorrufen, die zu Überschreitungen der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte führen.

Zur genauen Beschreibung der Lärmbeeinträchtigungen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 11 „Immissionsschutz“ verwiesen.

### IV. Hinweise und Empfehlungen

#### 15. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz Wasserwerk Hof Schönau.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### 16. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

#### 17. 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.

## **18. 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 Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **19. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Es wird empfohlen beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdruke, 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“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012 ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdD](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdD))) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## **20. Feuerwehzufahrten und Rettungswege**

Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

**21. Artenempfehlungen**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	