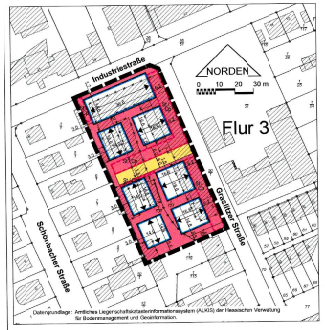
Gemeinde Nauheim — Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 10“

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

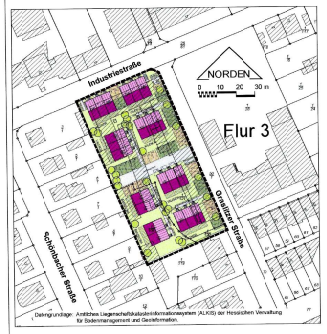
Hinweise

- Gebäudsbestand lt. Kataster
- abzureißende Gebäuda

Teilplan B

Vorhaben- und Erschließungsplan

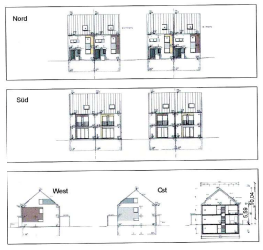
Vorhabenträger:
BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38
50526 Frankfurt am Main



Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes

Wohnhaustyp Barcelona

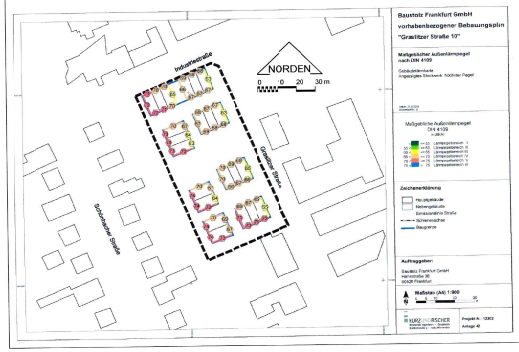
Ansichten



Wohnhaustyp Valencia

Ansichten

Teilplan C



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 nichtstörenden 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 störends 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 sowe von lieberanlagen 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 Mak darf durch technische Anlagen um bis zu 1,5m überschritten werden.

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden wie Balkone oder "errasen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 n überschreiten, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen. Die Grundstücksgrenzen dierfen herbei nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der übertaubann Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze und offene Garagen (Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalt 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 Bauleldvorbereitung und -freimachung sind nur zwischen 0'. Oktoter und28./25. Februar zulässig.

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

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

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

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

Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Imweleinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Burdes-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 ter Errchtung und der Ändarung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsraunen nach der im Teilplan C bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau —Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anfrderungen" Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungs-verfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren sich dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau —Teil 1: Mindestanbrderungen" Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsartund Raumgröße zu erfolgen.

Von don im Teilplan C dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass eingeringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in der im Teilplan C dokumentierter Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden.
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außerbauteile können dann entsprachend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziet werden.

Innerhalb des gesamten Plangebetes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzep ein ausreichender Mindestluftwechsel scher 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- unc Entlüftungssteme sichergestell. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnis-nahmeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orentierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Der Abriss der im räumlichen Geltungsbereich des verhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehenden Gebäude darf erst dann erfolgen, wenn die 6 Nistkäster für den Hausspering und die 6 Fledermauskästen aufgehäng 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 sowiebefestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mincestens 30 % ber begrünter Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

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

Mülbehältereinhausungen
Mülbehältereinhausungen sindbis zueiner Größe von 2,5 m² innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Vorgärten
Die nicht überbaubaren szw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen sinc zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Split-, 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 das Rheins.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ho´Schöau der Stadtwerke Mainz.

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

Hinweise

Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmäler
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 Hessenoder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind ensprechend zu belehren.

Vorsorgender Bodenschutz
Bei Baumaßnahmen, die einen Eingiff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeite zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist angehend 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 Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheiherbeizuführen.

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

Erneuerbare Energien
Bei der Errichtung der Gebäude sollen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) verwerdet werden.

Schutzmaßnahmen bei Baumstandorten
Tiefwurzelnde Gehölze müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Be Unterschreitung dieses Mindestaasstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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

Schallimmissionsprognose
Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwVTB wurde in Hessen die DIN 4109 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 maßgeblicher Außenlärmpegel herangezogen werden. Im weiteren Bauletverfahren 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 Schallmmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 27.02.2019 (Gutachten 12212-01).

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

Die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Richtcharakter und verschlossenen Lampengehäusen wird empfohlen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag bei großen Fensterfronten sind die im geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" erhaltenen Regelungen enzuhalten.

Wasseranschluss
Gemäß der Satzung des Wasserwerks Grauer Land erhält jedes Grundstück nur einen Wasseranschlussund einen Wasserzähler.

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

Bodengutachen
Im Rahmen dieses Bauletplanverfahrens wurde ein „Ingenieurgeologisches Gutachten" erstellt (institutDr. Haag, Kronwesheim vom 06.08.2018). Die Ergebnisse sind Kap. 9 der Begründung zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

Auftstllung
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2019

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.05.2019 bis 19.06.2019

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

Datum — Unterschrift

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 22.08.2019 beschlossenen vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 8 und 10" in Nauheim, bestehend aus den Plenzeichnungen der Teilpläne A und B sowieden textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsklenverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgefshrt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum — Unterschrift

Katasterland
Stand der Planunterlagen: November 2018

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

Datum — Unterschrift

Rechtsgrundlagen

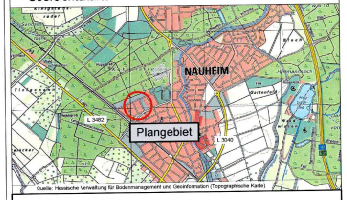
Baugesetzbuch (BauG3) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.20`7, BGBl. I S 3634

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

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Übers chtskarte



Gemeinde Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Graslitzer Straße 10'

Maßstab	: 1:1000	Stand :	August 2019
Auftrags-Nr.	: P380103-P		

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