

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 630

"Helene-Mayer-Straße /
Pflegeheim und Altenwohnungen"

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.04.2009

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 bis 2 und 6 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Pflegeheime und Altenwohnungen mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Sonstiges Sondergebiet (SO) – Sport gem. § 11 BauNVO:

Zulässig ist die Nutzung Tennishalle, Vereinsheim bzw. vereinsgebundene Gastronomie und Umkleiden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden. Zusätzlich ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche eine Feuerwehrezufahrt zulässig.

Sonstiges Sondergebiet (SO) –Sport

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

1.2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der nördlichen Baugrenze ist in einer Breite von max. 20 m für die Errichtung eines Vordaches die Überschreitung der Baugrenze bis zu 1,50 m zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Zulässige Gebäudehöhe

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des höchsten Punktes der Dachkonstruktion / Dachfirstes und der Mitte der vorgelagerten erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - bei Flachdächern: Oberkante Attika - und der Mitte der vorgelagerten erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Auf den 2-geschossigen Gebäudeteilen sind auf einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite verglaste Verbindungsgänge bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

3.0 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr

Allgemeines Wohngebiet

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärmeinwirkungen ist nachzuweisen, dass entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen, 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.

5.0 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume dürfen nicht beseitigt, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Ausnahmen wegen besonderer Umstände des Einzelfalls müssen von der Stadt genehmigt werden. Als Ersatz für beseitigte Bäume sind nach Erteilung der Genehmigung neue Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Pflanzliste 1 in Teil D zu berücksichtigen.

Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen gemäß Grünschutzsatzung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen und sollten mindestens dreimal verschult sein. Die im Plan gesondert gekennzeichneten Spitzpappel-Reihen im Sondergebiet sind durch jeweils eine Reihe aus 3 bzw. 5 standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu maximal 2,0 m zulässig. Auf die Anpflanzung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die festgesetzten Standorte nicht mit den geplanten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind. Dabei ist die Gesamtzahl der im Plan dargestellten Bäume einzuhalten, da es sich hierbei um Ersatzpflanzungen für die notwendige Beseitigung geschützter Individuen handelt.

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gem. Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach zu gliedern. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (1) und (4) HBO

Rechtsgrundlage:

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform und -neigung

Allgemeines Wohngebiet

Es sind nur flach geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

Sonstiges Sondergebiet - Sport

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20°.

2.0 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Wird das Flachdach als Terrassenfläche, für verglaste Verbindungsgänge oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann von einer Begrünung abgesehen werden.

3.0 Gestaltung der zu befestigenden Grundstücksflächen – z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie der öffentlichen Stellplätze

Die zu befestigenden Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie die öffentlichen Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

4.0 Anteil der zu begrünenden Flächen und Art der Bepflanzung

Im gesamten Plangebiet sind die privaten Grünflächen, die nicht überbaubaren Flächen sowie die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche intensiv zu begrünen. Dabei darf der Gebüschanteil 20% der zu begrünenden Fläche nicht unterschreiten, und es sind mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, des Sondergebietes sowie der privaten Grünfläche nördlich des WA insgesamt 40 heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 als Ersatz für Bäume, die beseitigt werden müssen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen gemäß Grünschutzsatzung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen und sollten mindestens dreimal verschult sein.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Feuerwehruzufahrten zulässig.

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der zu begrünenden Fläche.

C FESTSETZUNGEN gem. § 42 (3) HWG

Rechtsgrundlage:

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ist in die Kanalisation zu leiten.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet

Für Schlafräume an den West-, Nord- und Ostfassaden (bezogen auf den Gesamtbaukörper des WA) wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung des beim Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt vorliegenden Krieglufbildern hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kampfmittelräumarbeiten sollen nach dem neuesten Stand der Technik von einer Fachfirma durchgeführt werden.

Den Abtransport und ggfs. die Entschärfung und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - auf eigene Kosten übernehmen.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Offenbach sind eine Tankstelle und eine chemische Reinigung verzeichnet. Es handelt sich hierbei anscheinend um einen Falscheintrag, da durch eine historische Recherche die Nutzung der Fläche als Tankstelle oder chemische Reinigung ausgeschlossen werden kann. Das Clubgelände des 1897 gegründeten Tennisclubs OTC wurde in seiner gesamten Bestandszeit ausschließlich zu Sportzwecken genutzt.

Es besteht daher kein Anhalt auf Altlasten oder Altablagerungen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

Die Beläge der Tennisplätze, die im Zuge der Baumaßnahme zu entfernen sind, sollen auf das Vorkommen von Kieselrot untersucht werden, um ggfs. eine entsprechende Entsorgung sicherzustellen. Diese Untersuchung wird aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

Schutz vor Vernässung

Bei Geländebohrungen in der näheren Umgebung des Plangebietes wurde Grundwasser bei ca. 1m bis 1,7 m unter GOK angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Plangebietes das Grundwasser hoch ansteht. Es handelt sich hier um einen vernässungsgefährdeten Bereich.

Zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten sollen gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorgesehen werden, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der per Verordnung festgelegten Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S. 942 ff.). Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe sind danach verboten.

Pflanzlisten

1 Standortheimische Laubbäume

großkronig

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

kleinkronig

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

2 Standortheimische Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>