

Stadt Offenbach am Main

Anlage 2

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 632 „Hospiz am Lichtenplattenweg“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

15.04.2009

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Christiane Winter, Landschaftsplanerin

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher - Begher - Lenz - Raabe
Stadtplaner und Architekten
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Tel.: (0 61 51) 99 50-0
Fax: (0 61 51) 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

2. Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Hospiz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Hospiz“ dient der Unterbringung eines Hospizes.

Zulässig sind Anlagen eines Hospizes.

Dies umfasst insbesondere:

- Wohn-, Betreuungs- und Behandlungsräume,
- Sozialräume (Aufenthaltsräume, Küchen, o.ä.),
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Hospizes,
- Räume für Angehörige,
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und
- Sanitäre Einrichtungen.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der als abweichende Bauweise (a1 und a2) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu errichten:

a1: Gebäude dürfen an die östliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden.

a2: Gebäude müssen an die westliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze

In den als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzten Flächen, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgartenfläche entlang des Lichtenplattenweges zulässig.

Hierbei ist jeweils Festsetzung 7.2 bezüglich der begrünten Mindestflächen von Vorgartenflächen zu beachten.

4.2 Garagen und Carports

Für Garagen und Carports ist Festsetzung 4.1 entsprechend anzuwenden.

Garagen und Carports haben dabei jeweils einen Mindestabstand von 5,00 m zu der Erschließungsstraße (straßenseitige Grundstücksgrenze) einzuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Oberflächengestaltung

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

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

7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 16) zu pflanzen.

7.2 Vorgartenflächen

In den Vorgartenflächen sind folgende Mindestanteile zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten:

- in den als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen mindestens 50 %,
- in den als Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzten Flächen mindestens 40 %.

Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen Lichtenplattenweg und Julius-Leber-Straße definiert.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

8. Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig.

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

9. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus glänzenden oder spiegelnden Materialien. Dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

10. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen sind nur in Form von blickdurchlässigen Holz- oder Metallzäunen mit oder ohne Hinterpflanzung entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 16) zulässig.

11. Sichtschutz für Mülltonnenanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen bis max. 1,80 m Höhe zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 16) dauerhaft zu begrünen.

C. Hinweise und Empfehlungen

12. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

13. Regenwassersammelanlagen

Es wird empfohlen, das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeignete Rückhalteinrichtungen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen.

14. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

15. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

16. Artenempfehlungen**Kleinkronige Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Malus-Arten	Wildapfel/Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
heimische Obstbäume	

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Zwergmispel	Cotoneaster integerrima
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum auberti	Schling-Knöterich
Rosa in Sorten.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen