

Stadt Offenbach am Main

Anlage 2

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 637 „Anni-Emmerling-Haus (Biebernsee)“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

19.05.2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Annemarie Peter
Dipl.-Ing. Christiane Winter

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. Fläche für Gemeinbedarf

„Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für Betreutes Wohnen (Service-Wohnen) und Altenpflegeheim, einschließlich der diesen Nutzungen zugeordneten Einrichtungen und Gebäude.

Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen für eine Kindertagsstätte und einen ambulanten Pflegedienst, einschließlich der diesen Nutzungen zugeordneten Einrichtungen und Gebäude.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengitter) bis zu einer maximalen zulässigen GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe

Als maximal zulässige Außenwandhöhe (AWH_{max}) gilt die Höhe des Punktes der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt die Höhe des Punktes am oberen Abschluss der Außenwand; bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt die Höhe der Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

2.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) gilt die Höhe des höchsten Punktes der Oberkante Dachhaut. Schornsteine, Antennen und untergeordnete technische Aufbauten (Aufzüge, Lüftungseinrichtungen u.ä.) bleiben bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe hierbei unberücksichtigt.

2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.4 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3,00 m durch notwendige Fluchttreppen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50,00 m überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der als „Fläche für Stellplätze und Garagen“ festgesetzten Fläche zulässig.

In der als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzten Fläche sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

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

6.1 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder das Niederschlagswasser in den Randbereichen dieser Flächen zu versickern.

6.2 Niederschlagswasserversickerung / -ableitung

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisternen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist auf dem Grundstück oder im benachbarten Landschaftsschutzgebiet zur Versickerung zu bringen.

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

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

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

Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Zuwege, Stellplätze, Garagen, Carports oder Zufahrten genutzten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen.

Außerhalb der „Fläche für die Erhaltung“ ist pro 1.000 m² Grundstück mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 19) zu pflanzen. Vorhandene Bäume außerhalb der „Fläche für die Erhaltung“ sind dabei anzurechnen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Bäume

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze ähnlicher Wuchsordnung und -größe gemäß Artenempfehlung Nr. 19 zu ersetzen.

9.2 Gehölzflächen

Die innerhalb der Planzeichnung als „Fläche für die Erhaltung“ festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze ähnlicher Wuchsordnung und Größe entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 19) zu ersetzen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von maximal 7,00 m.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf maximal 10 % der Fläche.
- Die Errichtung notwendiger Fluchtreppen.

Eine temporäre Inanspruchnahme der als „Fläche für die Erhaltung“ festgesetzten Fläche entlang des Bischofsheimer Weges im Rahmen der Baustelleneinrichtung ist teilweise zulässig. Wegfallende Gehölze sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch heimische standortgerechte Laubgehölze ähnlicher Wuchsordnung und Größe entsprechend der Artenempfehlung (Nr. 19) in dieser Fläche zu ersetzen. Für eine Baustelleneinrichtung nicht gefällt werden dürfen Laubbäume, die – gemessen in einem Meter Höhe – einen Stammumfang von mehr als 60 cm haben.

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

10. Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°.

11. Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss muss das Staffelgeschoss an allen Seiten um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden.

12. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gegeben sein.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

13. Sichtschutz für Mülltonnenanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 19) dauerhaft zu begrünen.

C. Hinweise und Empfehlungen

14. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 10° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

15. Leitungsschutzmaßnahmen

Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen einhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume und Sträucher entsprechend zu verschieben. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes können keine Kosten für erforderliche Kabelschutzmaßnahmen (z.B. Schutzrohre, Trennwände) und sonstige Folgekosten (z.B. Kabelschäden durch Baumwurzeln, Windwurf etc) vom Leitungsträger übernommen werden.

16. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.

Vor Bauarbeiten an Fassaden oder einem Abriss von Gebäuden muss eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden (Spaltenquartiernutzung vom Frühling bis zum Herbst). Bauarbeiten sind bei Fledermausvorkommen terminlich darauf abzustimmen.

17. Bodendenkmäler

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

18. 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.

19. Artenempfehlungen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball