

Bebauungsplan Nr. 618 D

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 618 A
“Waldheim Süd, südlicher Teil“

im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

Textliche Festsetzungen

- ENTWURF -

Stand: 19.08.2013

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 und 6 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Bau- gebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse	Max. Höhe der baulichen Anlagen (m)			Bauweise	max. Anzahl der WE pro Wohngebäude
				Gebäude mit Satteldach		Gebäude mit Pultdach oder flachgeneigten Dächern		
				OK ¹⁾ Außenwand ²⁾	FH ¹⁾	FH ¹⁾		
WA	0,4	0,8	II	6,5	11,0	10,5	a	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m ² Grund- stücksfläche

Zeichenerklärung

WA	=	Allgemeines Wohngebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl	II	=	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
OK	=	Oberkante, als Höchstmaß	FH	=	Firsthöhe, als Höchstmaß
WE	=	Wohneinheiten	a	=	abweichende Bauweise

- 1) Bezugspunkt für die Höhen FH und OK und alle anderen Höhenangaben der Festsetzungen ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in deren Endausbauzustand.
- 2) Bei Gebäuden mit Satteldächern ist die OK Außenwand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand (z.B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen von Dachterrassen).

1.2 Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich (allgemeines Wohngebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

1.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.4.1 Im Geltungsbereich darf bei Hausgruppen in Abweichung von der offenen Bauweise durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen angebaut werden.
- 1.4.2 Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den jeweils sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben davon unberührt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 1.5.1 Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeseite ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Veranden, Außentreppen und regenerative Energiesysteme um bis zu 3 m überschritten werden.
- 1.5.2 Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeseite durch vortretende Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.
- 1.5.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine eingeschossige, untergeordnete Anlage zur Energiegewinnung oder Energieversorgung bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

2 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Im Geltungsbereich ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage für Abstellzwecke auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N), den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie darf eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten. In den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) darf die Nebenanlage die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung in beliebigem Umfang unterschreiten.
- 2.1.2 Im Geltungsbereich ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage (Mülltonnenbox) in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Im Geltungsbereich sind Stellplätze/Carports innerhalb der mit CA/ST in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 2.2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Landschaft und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie private Verkehrsflächen sind wasser-durchlässig herzustellen.

3.2 Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteinrichtungen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte und mit „G“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten des in der Planzeichnung bezeichneten Personenkreises zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Genannten zu sichern.

5 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
<i>I</i>	30	-
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35
<i>V</i>	45	40
<i>VI</i>	50	45
<i>VII</i>	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin)

Das erforderliche Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Schlafräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

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

7.1 Grundstücksfreiflächen im Baugebiet

7.1.1 Je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele s. Vorschlagsliste III. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung des Standortes anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.

7.1.2 Der Bereich der Stellplätze und Carports ist als Vorgartenzone zu mindestens ein Drittel pro Hausgruppe grüngestalterisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Straßenbegleitende Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen:

- 7.2.1 Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung von Einfahrten, dem Verlauf von Leitungen, dem Standort anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen, z.B. von Stellplätzen abzustimmen.
- 7.2.2 Für Leitungen gilt: Die lichte Breite zwischen Außenkante Stamm und Außenkante Leitung muss mindestens 1,0 m betragen; bis zu einem lichten Abstand von 2,5 m zwischen Stammmitte und Leitungsmittle ist ein geeigneter Wurzelschutz für die Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen einzubringen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Trauflänge betragen.
- 1.1.2 Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortsganglänge betragen.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung

- 1.2.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer bis max. 7° Neigung und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Folgende abweichende Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachform und Dachneigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe durch Baulast gesichert ist:
 - Satteldächer von 22° bis 35°
 - Pultdächer von 5° bis 15°
- 1.2.2 Im Geltungsbereich sind einheitliche
 - Dachformen,
 - Dachneigungen bei gleicher Firstrichtung,
 - Dacheindeckungen und
 - Fassadengestaltungen (Material)

durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Einfriedungen sind nur als Laubhecken bzw. mit Pflanzen begrünte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,2 m nicht überschreiten.

2.1.2 Die Einfriedung der Vorgärten ist nicht zulässig.

2.1.3 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

2.2 Anlagen zum Sichtschutz

Die Abstellplätze für Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1 Hinweise

1.1 Grundwasserstände

Im Baugebiet sind hohe Grundwasserstände möglich. Grundwasserflurabstände zwischen 2 m und 2,5 m wurden im Juni 2001 gemessen. Aufgrund langjähriger Messungen an benachbarten Grundwasserpegeln ist ein Ansteigen des Grundwasserflurabstandes bis zu rund 1 m möglich.

1.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

1.3 Artenschutz (BNatSchG)

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Ausnahmegenehmigungen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG für die Zaun- und die Mauereidechse zum Fang und zur Umsiedlung der Individuen zu beantragen und die Maßnahmen durchzuführen.

Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich ein über die jeweils gültigen Regelwerke, z. B. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz hinausgehender Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.

1.5 Denkmalschutz

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

1.6 Bodenschutz

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger, 19/2002 S.1753).

2 **Empfohlene Begrünungen**

2.1 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen der Gebäude (Neigungswinkel bis 15°) empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

2.2 Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich wird die Begrünung der Außenwandflächen der Gebäude empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

2.3 Liste für Anpflanzungen

Vorschlagsliste III. Ordnung (Kleinbäume bis 12 m Höhe)

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Fraxinus excelsior "nana"	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasifera "nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis "Beech Hill"	Birne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere