Textteil zum Bebauungsplan „Hühnerbusch“, 6. Änderung

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“, 6. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Der Festsetzungsgehalt der rechtskräftigen Ursprungs-Planfassung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans „Hühnerbusch“ durch die darin enthaltenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in allen Teilen vollinhaltlich ersetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl GRZ sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen.

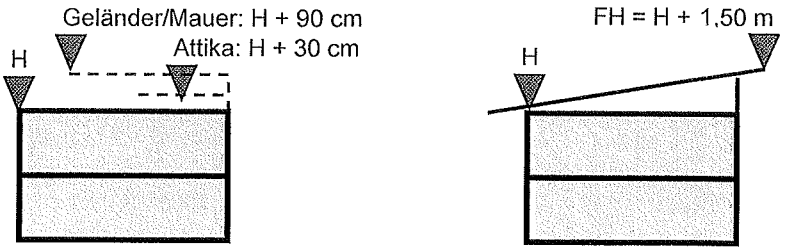
1.2 Abweichende Bestimmung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit den jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß an der Oberkante der Tragkonstruktion des obersten Geschosses und ist angegeben als Absolutwert in Meter über Normalnull (müNN).

1.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Bei geneigten Dächern darf die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m (= Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dach-Tragkonstruktion) überschritten werden. Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm sowie Geländer und Mauerscheiben mit einer maximalen Aufbauhöhe von 90 cm über das festgesetzte Maß zur Höhe baulicher Anlagen zulässig.

Abbildungen:

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H)



2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sind zulässig, eine einseitige Grenzbebauung an der östlichen Nachbargrenze ist zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 10 m sind.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten, sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

5.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen für die Verwaltung zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der Höhe des anstehenden Geländes zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind davon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (Anl. 2, Ziffer 7) zulässig.

1.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) in einer Mindestbreite von 1,0 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.1 Sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

2.2 Barrierefreie Stellplätze: für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

4.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2 Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

4.3 Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.
Die Fläche „Arheilger Weg 1" (ehemalige Tankstelle) führt in der Altflächendatei den Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen" mit dem Hinweis, dass bei Nutzungsänderungen bzw. Bodeneingriffen weiterer Handlungsbedarf besteht. Kenntnisse über verbliebene Schadstoffe im Boden fehlen für diese Fläche (Fl. 14, Nr. 232/11). Da nicht auszuschließen ist, dass sich ein denkbarer Mineralölschaden dem Grundwasser mitteilt, ist die obere Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz) gehalten, diesem Gefahrenverdacht nachzugehen (§ 9 Abs. 1 Bundes-

Bodenschutzgesetz); hierzu ist die Durchführung von Wand- und Sohlbeprobungen unmittelbar nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes im Plangebiet erforderlich. Diese Maßnahme ist von der Bauherrschaft zu dulden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG).
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahme Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde generell zu unterlassen. Die Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden (§ 4 Abs. 2 HAltBodSchG). Wird die Freigabe nicht erteilt kann dies mitunter zu großen zeitlichen Verzögerungen führen, die jedoch hinzunehmen sind. Verzögerungen können vermieden werden, wenn die Bodenschutzbehörde frühzeitig in die Planverwirklichung eingebunden wird. Um zeitliche Verzögerungen sicher zu vermeiden, ist es der Bauherrschaft freigestellt, die erforderliche orientierende Untersuchung selbst zu veranlassen und das Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da. 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S

2451 6/9

Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	N S
Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
Rosa gallica	Essig-Rose	K S
Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feldahorn	B2
Acer platanoides	Spitzahorn	B2
Aesculus carnea	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Säulenhainbuche	B2
Corylus colurna	Baumhasel	B2
Crataegus laevigata	Rotdorn	B3
Pyrus calleryana „Chantycleer"	Stadtbirne	B2
Sorbus aria	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Elsbeere	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

5.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1	= Baum 1. Ordnung	GS	= Großstrauch
B2	= Baum 2. Ordnung	NS	= Normalstrauch
B3	= Baum 3. Ordnung	KS	= Kleinstrauch

6. Hinweis zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Das Plangebiet grenzt an eine lärmbelastete klassifizierte Straße an. Folgende Maßnahmen an den Gebäuden sind - ggf. alternativ - im Rahmen des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm möglich

a.) Abschirmung durch geeignete Gebäudestellung:
Bauwerksabschirmung z. B. durch Bildung eines „Attrium-Innenhofes" sowie Anlage der zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Arbeitsräume auf die der Lärmquelle „Straße" (Darmstädter Straße) abgewandten Gebäudeseite; zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sollten unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude, auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite hin orientiert werden.

b.) Passive Maßnahmen:

- Einbau entsprechender Fensterqualitäten:
bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /7/ dem Wert des berechneten Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV entspricht Fenster Schallschutzklasse 2).
- In der Regel erfüllen bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung; Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /7/ mindestens die Schallschutzklasse 2.
- Im Bedarfsfall können zur Belüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingesetzt werden; auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Ergänzende Maßnahmen:
Montage von außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben"); alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster auch mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden.

7. Bauverbotszone

Im Sinne § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone hochbauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

8. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von

Bombenblindgängern hätte liefern können. Der Gemeinde Rossdorf als Plangeberin liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.
Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen."