



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baugaublick“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

Es wird „**Wohn- und Ärztehaus**“ festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundfläche (GR) sowie zur Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte bauliche Anlagen im Sinne der BauNVO:
Die zulässige GR darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8.
- 2.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt als der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird auf maximal 12,00 m, gemessen über der unteren Bezugsebene festgesetzt.
- 2.4 Bestimmung der unteren Bezugsebene für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugshöhe (untere Bezugsebene) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Großostheimer Straße) in Fahrbahnmitte, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Straßenachse in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade.

- 2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände um bis zu 1,50 m ist zulässig.
- 3.4 Die im Planteil festgesetzte „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ist dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen – Terrassen, Plätze und Wege sind im Rahmen der Freiflächengestaltung hierin zulässig.
- 3.5 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 1) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen, sowie deren Zufahrten, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Die zeichnerisch mit dem Kennbuchstaben  festgesetzte „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ist auf einer Fläche von mindestens 10% mit Gehölzen mit einem Anteil von mindestens 70% heimischer Baum- und Straucharten, z. B. gemäß Artenliste unter Abschnitt C Ziffer 6, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- 5.2 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig.

- 5.3 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge max. 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung: Als Dachform ist ausschließlich Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, wie z. B. dem Treppenhaus sowie Garagen und Nebenanlagen, ist auch ein Flachdach zulässig; die Obergrenze der Dachneigung ist hierauf nicht anzuwenden. Die Ansicht des Vorhabenplanes ist maßgebend für die zulässige Dachform.
- 1.2 Material: Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Außerdem sind Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solaranlagen zulässig.
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten sind ausschließlich als stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgaube) gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig. Je Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

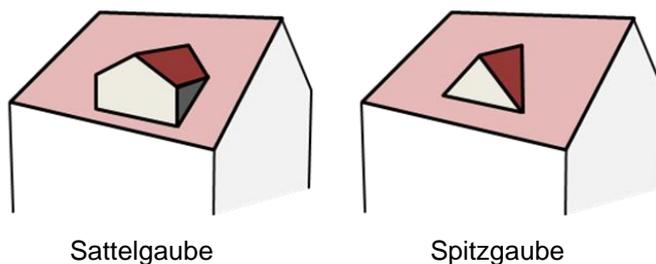


Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Mauern als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 2.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) und nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über GOK zulässig.
Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C), zu bepflanzen. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern zu gewährleisten.
- 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind mit einem Anteil von mindestens 70% aus heimischen Baum- und Straucharten, z. B. gemäß Artenliste unter Abschnitt C Ziffer 6, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem geltenden Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparischecken sowie reine Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breitfugenpflaster) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann (z. B. in Mulden oder Rigolen) und eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.
- 3.2 Alternativ können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn Gründe des Grundwasserschutzes oder des barrierefreien Ausbaus dies erfordern.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig oder teilversiegelt auszubilden.

C Hinweise

1. Verwenden von Niederschlagswasser

- 1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Die Verwertung sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (Flächenversickerung, Muldenversickerung).
- 1.3 Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sind auch Vorgaben für den Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu entnehmen.
- 1.4 Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung, die nicht unter den Gemeingebrauch fällt, ist jeweils gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlaubnispflichtig. Die Einleiteerlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- 1.5 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

2. Denkmalschutz (§ 21 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 § 21 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.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, müsste die vertraglich geregelten Bau- und Fertigstellungszeiten im Durchführungsvertrag zur vorliegenden Bauleitplanung um die Zeit der Baustelleneinstellung verlängert werden.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritter über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu

informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Entsprechende Bestandspläne sind einzuholen.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzstreifen zu bestehenden Leitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten; mögliche Abweichungen bei Unterschreitung der Schutzabstände sind mit den Versorgungsunternehmen im Vorfeld abzustimmen. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind vorher mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

4. Brand- und Katastrophenschutz

4.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein und abschließend nachgewiesen werden. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

4.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich ist für den Grundschutz eine erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 1,5 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) vom Vorhabenträger sicherzustellen.

4.3 Straßen und Wege sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen richtlinienkonform und ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4.4 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.

5. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde als Plangeberin bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Dem Vorhabenträger wird daher empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund,

Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide

<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10 Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

7. Kampfmittel

Der Gemeinde Schaafheim 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.

8. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 3 in 64850 Schaafheim eingesehen werden.