

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/10 „Altenwohnanlage Eichendorffring“ – Textliche Festsetzungen –

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (m.W.v. 01.01.2007) (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S.662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 21.07.2006 (GVBl. I S. 394), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S.674)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. BauGB i.V.m. BauNVO und §12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist Wohnen mit einem Anteil von mindestens 50% seniorengerechter Wohnungen. Ebenfalls zulässig sind zur Wohnanlage zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen. Außerdem sind in den Erdgeschossen zulässig: Dienstleistungen, die dem Wohnen, seniorengerechten Wohnen oder der Nahversorgung dienen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Rahmen dieser Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Bezugshöhe für die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der öffentlichen Straße vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt ist.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und Flächen für Stellplätze zulässig.

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

5.1 Grundstücksfreiflächen

Die Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Abfallbehälter-Aufstellplätze sind in wasserdurchlässiger Art und Weise herzustellen.

Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in den gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen sind mit einer begrünbaren Oberflächenbefestigung zu versehen.

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

Die gemäß Planzeichen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind sie (inklusive ihres Wurzelraumes) gegen Beschädigung zu schützen.

Zur Begrünung der Stellplätze sind großkronige Laubbäume aus folgender Artenliste zu verwenden:

| | |
|-------------|---|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Linde | <i>Tilia cordata</i> oder <i>x intermedia</i> |

Die Bäume sind mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen.

Abweichungen von den gemäß Planzeichen vorgegebenen Pflanzstandorten sind zulässig, sofern die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume nicht verändert wird.

7. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigungen für Wege sind nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5% Dachneigung zulässig.

1.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

1.3 Einfriedungen

Es sind keine Einfriedungen zulässig.

C Kennzeichnungen und Hinweise

1 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB) Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Sicherung von Bodendenkmälern

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

Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten. Eine grundstücksbezogene Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist wegen der Untergrundverhältnisse nur im Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage möglich.

2.2 Entwässerung

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

3 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich die Autobahn A 485. Die im Jahre 2000 errechneten Immissionswerte von Verkehrsrgeräuschen betragen bei 55 - 60 dB(A) tagsüber und 50 - 55 dB(A) nachts.

Der Vorhabenträger wird entsprechend erforderliche Schallschutz-Verglasungen vorsehen. Die genauen Anforderungen an die Schutzmaßnahmen sollen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

4 Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel zu untersuchen.

5 Pflanzliste standortgerechter Gehölze

Bäume:

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Zitterpappel/Espe | <i>Populus tremula</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

Sträucher:

| | |
|--------------------|---|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna und laevigata</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| Brombeere | <i>Rubus fruticosus agg.</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Trauben-Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |

sowie alle Wildobstarten und altbewährte Kulturobstsorten