

Gemeinde Roßdorf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“**

Textliche Festsetzungen

August 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
- 2. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**
- 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig.
- 2.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.2.1 Anforderungen an die Außenbauteile**
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Anforderungen", auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.
- 2.2.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können beim Bauamt der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
- 2.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser**
Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.
- 2.3.2 Oberflächenbefestigung**
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

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

3. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

Grundstücksbepflanzung

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

Stützmauern und Geländeauffüllungen

Im südwestlichen Grundstücksbereich sind Stützmauern und Geländeauffüllungen bis zur Höhenlage der Oberkante des Stetteritzrings zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

6. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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.

8. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

9. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10. 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.

11. Artenempfehlungen

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume zur Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	